



**OF. ORD. D.E.**

**ANT.:** Ordinario N° 2.136, de fecha 04 de septiembre de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que requiere pronunciamiento en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3º de la LOSMA, respecto del proyecto de loteo en un área colocada bajo protección oficial, comuna de Llanquihue, región de Los Lagos.

**MAT.:** Evacúa informe.

**SANTIAGO,**

**A : SR. DANIEL GARCÉS PAREDES  
JEFE DIVISIÓN DE SANCIÓN Y CUMPLIMIENTO  
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

**DE : SRA. VALENTINA DURÁN MEDINA  
DIRECTORA EJECUTIVA  
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Por medio del presente, y en conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley N° 20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”) y en el artículo 37 de la Ley N° 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado (en adelante, “Ley N° 19.880”), vengo en evacuar el informe requerido mediante el Ord. del ANT., en virtud del cual se solicita a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”) emitir un pronunciamiento respecto del proyecto “Loteo Alto Maullín”, de titularidad de Alto Maullín SpA, en el sentido de indicar si este se encuentra obligado a ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”), en concordancia con lo establecido en los artículos 8 y 10 de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N° 19.300”).

Lo anterior, en el marco del procedimiento sancionatorio Rol D-092-2021, iniciado por la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante e indistintamente, “Superintendencia” o “SMA”) contra Alto Maullín SpA (en adelante, “Titular”), por la supuesta ejecución de proyectos y el desarrollo de actividades para los que la ley exige Resolución de Calificación Ambiental, sin contar con ella, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 35, letra b) de la LOSMA.

## **1. ANTECEDENTES REVISADOS**

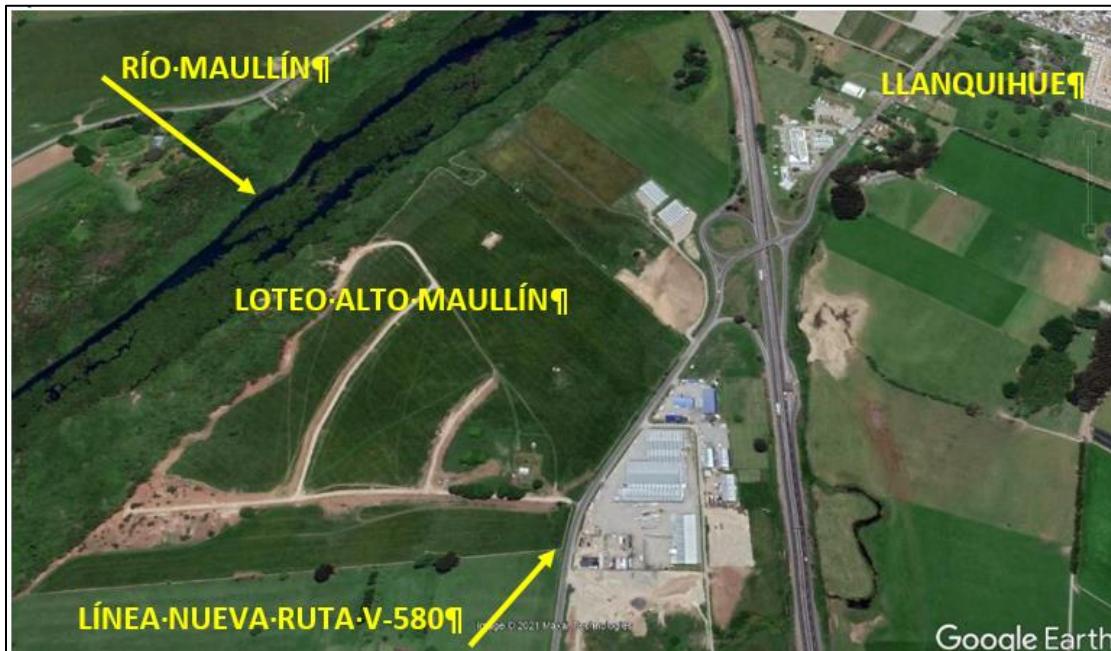
Para la elaboración de presente informe, se tuvieron a la vista los siguientes antecedentes:

- 1) Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2020-3943-X-SRCA del proyecto “Alto Maullín”, y sus anexos;
- 2) Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2021-183-X-MP del proyecto “Alto Maullín”, y sus anexos;
- 3) Resolución Exenta N° 1/Rol D-092-2021, de fecha 09 de abril de 2021, de la SMA, que formula cargos que indica a Alto Maullín SpA, representada por el señor Rolando Winkler Fuchslocher, junto con todos los antecedentes disponibles en el expediente electrónico del procedimiento sancionatorio Rol D-092-2021.

## **2. ANTECEDENTES DEL PROYECTO “ALTO MAULLÍN”**

Según consta en la Res. Ex. N°1/Rol D-092-2021, de fecha 09 de abril de 2021 de la SMA, el proyecto “Alto Maullín” consiste en una subdivisión de un terreno en 87 parcelas, cada una con un mínimo de 5.000 m<sup>2</sup>, en una superficie total de 503.200 m<sup>2</sup>, emplazado en el sector Línea Nueva s/n km. 0,58, ruta V-508, comuna de Llanquihue, Región de Los Lagos.

**Figura N° 1: Ubicación del proyecto**



**Fuente:** Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2020-392-XIII-SRCA

## **3. ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL**

Con el objeto de efectuar el análisis sobre la eventual configuración de la tipología de ingreso indicada por la SMA, resulta necesario realizar un resumen de la información disponible en el portal del Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental (en adelante, “SNIFA”).

### **3.1. DENUNCIAS**

Entre el 14 de diciembre de 2020 y 27 de enero de 2021, la SMA recibió 11 denuncias respecto de la ejecución del Proyecto<sup>1</sup>, las cuales se refieren a: contaminación y destrucción

<sup>1</sup> Expediente ID 138-X-2020; Expediente ID 142-X-2020; Expediente ID 145-X-2020; Expediente ID 147-X-2020; Expediente ID 11-X-2021; Expediente ID 26-X-2021; Expediente ID 30-X-2021; Expediente ID 31-X-2021; Expediente ID 33-X-2021; Expediente 49-X-2021.

de hábitat de flora y fauna protegida y en peligro de extinción; remoción de cobertura boscosa y arbustiva; la intervención de bosque nativo, humedales, ríos, santuarios de la naturaleza, sitios arqueológicos y sitios prioritarios, a través de movimiento masivo de suelo y tierra con maquinaria pesada. Las denuncias indican que el Proyecto se encontraría eludiendo el SEIA, en virtud de los literales g), p) y s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

### **3.2. INFORME DE FISCALIZACIÓN DFZ-2020-3943-X-SRCA**

#### **3.2.1. ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN**

Con fecha 24 de diciembre de 2020 y 05 de febrero de 2021, funcionarios de la SMA realizaron actividades de fiscalización en el Proyecto, motivadas por denuncias ciudadanas, de organizaciones y servicios públicos que daban cuenta, entre otros hechos, de tala de bosque nativo en el sitio prioritario N° 035, intervención de ladera río Maullín y elusión al SEIA.

Durante las actividades de fiscalización realizadas con fecha 24 de diciembre de 2020 se dio cuenta de los siguientes hechos:

- El señor Rolando Winkler Fuchslocher, representante legal del Titular, indicó que los trabajos comenzaron entre los meses de marzo y abril de 2020 y se encontraba en construcción y con un grado de avance del 50%, estimándose que esté concluido a fines de 2021.
- Se indica que el proyecto consiste en un loteo de un predio de 50 ha, de las cuales 38 ha corresponden a pampas y 12 ha a borde de río, específicamente el río Maullín, colindando con éste en 1.200 metros, contando con una subdivisión predial aprobada por el Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “SAG”), por 87 parcelas, respecto de la cual sufrirá una modificación, quedando en un rango de 55 a 60 parcelas.
- A la fecha, no se ha concretado ninguna venta con inscripción de compraventa.
- Se constató que las principales acciones ejecutadas a la fecha corresponden a la construcción de caminos interiores, los cuales posteriormente serán asfaltados; la delimitación de las parcelas y el trazado subterráneo de electricidad.
- El Proyecto se abastecerá de agua mediante un pozo profundo con autorización de la Dirección General de Aguas (en adelante, “DGA”), al respecto, cada propietario se hará con una planta de tratamiento.
- Se constató la ejecución de trabajos de construcción realizados por la empresa Constructora Stange Hermano Ltda., respecto de habilitación de caminos de unos 100 metros, de un total de 1.200 metros, mediante retroexcavadora de 20 toneladas, además, se cuenta con otra retroexcavadora de 80 toneladas. Estos se realizan en la parte más baja, a unos 45 metros del río Maullín.
- Se informa que la parte baja no será objeto de venta de parcelas, siendo destinada a un club house, terrazas y otros fines.
- Se informa que se encuentra en tramitación un recurso de protección ante la Corte de Apelaciones para desalojar ocupantes ilegales que habitan en la ribera del río Maullín al menos desde el año 2014.
- La única actividad agrícola que se desarrolla en el predio es la venta de bolos.
- El camino tiene un ancho promedio de 12 metros y la parte más ancha del predio tiene 330 metros en la parte alta<sup>2</sup>.

Posteriormente, durante las actividades de fiscalización realizadas con fecha 05 de febrero de 2021, se dio cuenta de los siguientes hechos:

---

<sup>2</sup> IFA DFZ-2020-3943-X-SRCA, p. 10 - 11.

- Se constataron trabajos de perfilamiento en el talud y avance en la construcción del camino.
- Se informó que, a la fecha de fiscalización, se está dedicando a efectuar el ensanche y perfilamiento de camino en el sector de las pampas, y que el camino de la pampa tendría a la fecha un avance aproximado de 200 metros.
- Se observó que se está realizando el avance en el sistema de abastecimiento subterráneo de agua, con la instalación de tuberías en las canalizaciones descritas en la actividad del 24 de diciembre de 2020<sup>3</sup>.

**Imagen N° 1: Trazado subterráneo de electricidad del Proyecto**



Fuente: Fotografía 1. IFA DFZ-2020-3943-X-SRCA.

**Imagen N° 2: Trabajos realizados por maquinaria**



Fuente: Fotografía 3. IFA DFZ-2020-3943-X-SRCA.

---

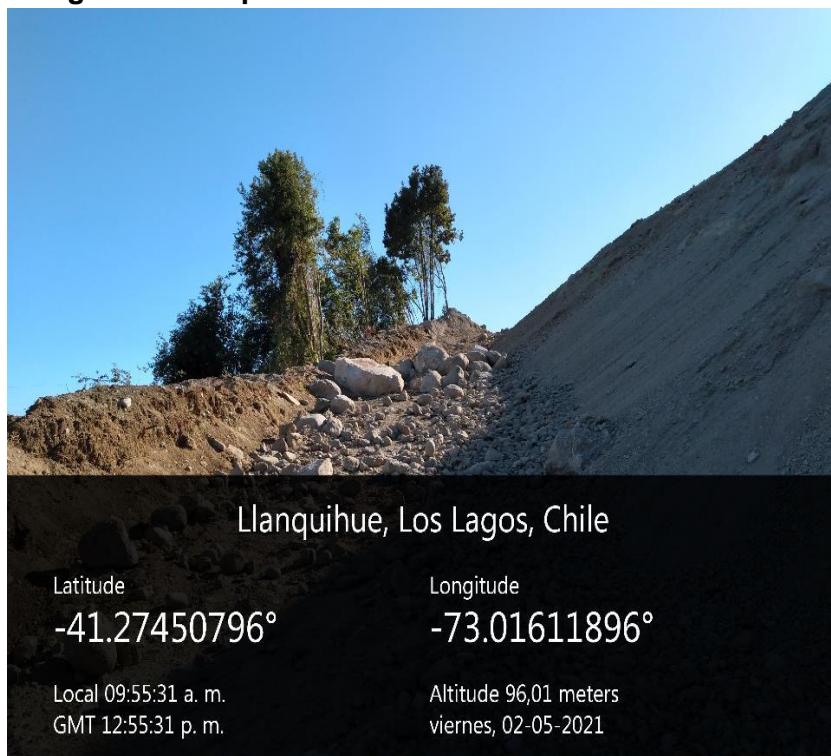
<sup>3</sup> IFA DFZ-2020-3943-X-SRCA, p. 11.

**Imagen N° 3: Intervención de bosque nativo en pendiente de ladera**



**Fuente:** Fotografía 4. IFA DFZ-2020-3943-X-SRCA.

**Imagen N° 4: Reperfilamiento de talud en zona intervenida**



**Fuente:** Fotografía 6. IFA DFZ-2020-3943-X-SRCA.

**Imagen N° 5: Tala de Bosque Nativo en último tramo intervenido por maquinaria pesada**



Fuente: Fotografía 7. IFA DFZ-2020-3943-X-SRCA.

### **3.2.2. OF. N° 382, DE FECHA 22 DE DICIEMBRE DE 2020, SUBSECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE.**

En el Informe de Fiscalización Ambiental (en adelante e indistintamente, “IFA”) DFZ-2020-3943-X-SRCA se informa que, con fecha 22 de diciembre de 2020, la Subsecretaría del Ministerio del Medio Ambiente, por medio del Oficio N° 382, se derivó la denuncia sobre intervenciones en el Sitio Prioritario de Conservación Río Maullín (en adelante e indistintamente “Sitio Prioritario Río Maullín”), dando cuenta de la corta de especies vegetales que podrían corresponder a bosque nativo de conservación y protección, apreciando una magnitud considerable de intervención<sup>4</sup>.

### **3.2.3. ORD. N° 1/2008-7/21, DE FECHA 18 DE ENERO DE 2021, CONAF**

En el IFA DFZ-2020-3943-X-SRCA se informa que con fecha 06 de enero de 2021, la Corporación Nacional Forestal (En adelante, “CONAF”) ingresó denuncia por elusión de ingreso al SEIA a través del Ord. N° 1, a la que fue asignado el ID 21-X-2021<sup>5</sup>, aportando, en síntesis, los siguientes antecedentes:

- Se constató la corta de bosque nativo sin contar con plan de manejo y en sectores de pendiente superiores a 45% entre diciembre de 2002 y enero de 2021.
- El área donde se emplaza el Proyecto y área de corta corresponde al Santuario del Río Maullín.
- Las especies afectadas son: Amomyrtus luma (Luma), Drimys winteri (Canelo), Embothrium coccineum (Notro, ciruelillo), Eucryphia cordifolia (Ulmo), Gevuina avellana (Avellano) y Persea lingue (Lingue).
- Se afectó una superficie de corta de 2,18 hectáreas.
- En cuanto a los impactos producidos por la corta autorizada, señala que se ha producido una disminución en la superficie de bosque nativo y de otras especies

<sup>4</sup> Denuncia ID 145-X-2020.

<sup>5</sup> IFA DFZ-2020-3943-X-SRCA, p. 11 - 12.

vegetales no arbóreas presentes en el área, con la consecuente degradación paulatina del ecosistema en su totalidad, lo cual incluye la flora y la fauna endémica del lugar. Por otra parte, indica que la ladera intervenida por la fuerte pendiente que tiene, que en algunos sectores sobrepasa el 45%, representa una zona de alta fragilidad, ya que la vegetación existente sirve de protección al suelo y los diferentes organismos que sostiene.

- El informe es acompañado de un anexo fotográfico y el área donde se efectuó la corte denunciada.

**Tabla N° 1: Coordenadas sectores intervenidos mediante corte de bosque nativo**

Sector	Superficie (há)	Coordinadas UTM – WGS 84
1	0,75	666.168 m E – 5.428.860 m S
2	0,10	665.989 m E – 5.428.631 m S
3	1,28	665.916 m E – 5.428.469 m S
4	0,05	665.759 m E – 5.428.392 m S
Total	2,18	

Fuente: Anexo ORD. N° 1/2008-7/21, CONAF.

**Figura N° 2: Sectores antes de la intervención**



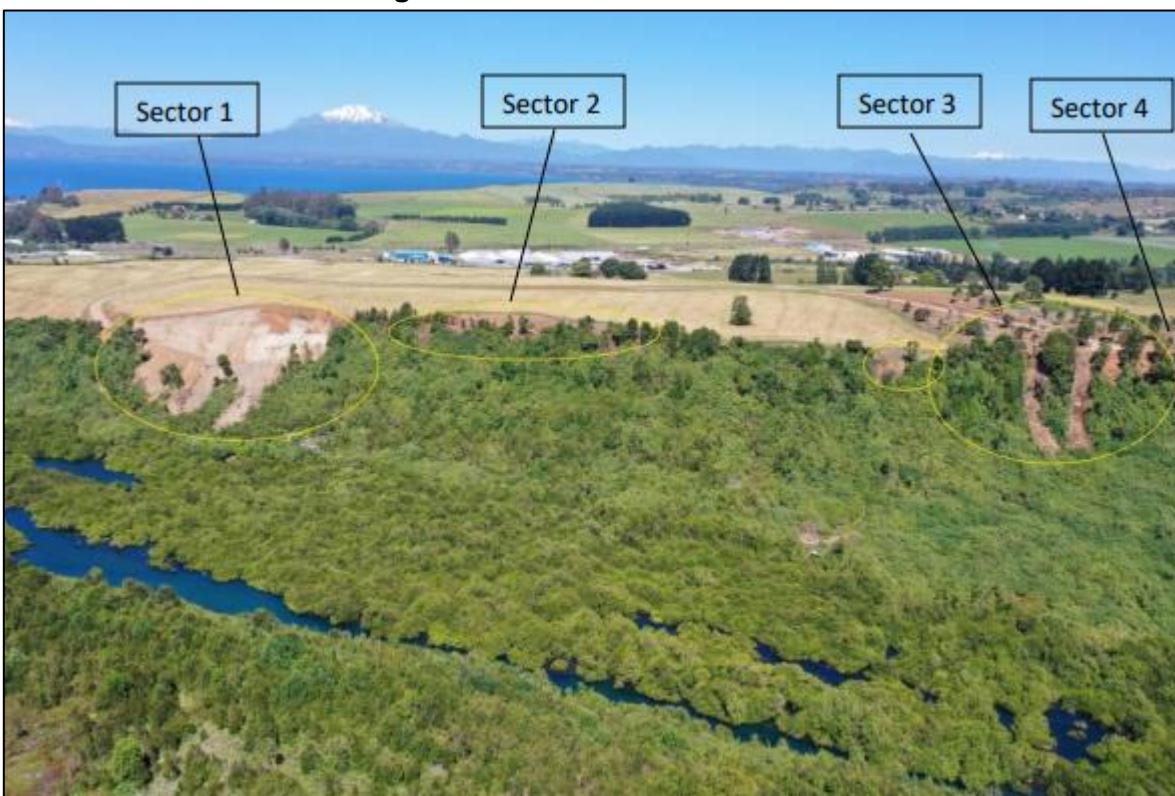
Fuente: Anexo ORD. N° 1/2008-7/21, CONAF.

**Figura N° 3: Identificación sectores intervenidos dentro del predio del Proyecto**



Fuente: Anexo ORD. N° 1/2008-7/21, CONAF.

**Imagen N° 6: Sectores intervenidos**



**Fuente:** Anexo ORD. N° 1/2008-7/21, CONAF

**Imagen N° 7: Intervención Sector N° 1**



**Fuente:** Anexo ORD. N° 1/2008-7/21, CONAF

**Imagen N° 8: Intervención Sector N° 2**



**Fuente:** Anexo ORD. N° 1/2008-7/21, CONAF

**Imagen N° 9: Intervención Sectores N° 3 y 4**



**Fuente:** Anexo ORD. N° 1/2008-7/21, CONAF

### **3.2.4. ORD. N° 86, DE FECHA 02 DE FEBRERO DE 2021, DEL SAG**

Mediante Ordinario N° 42, de fecha 29 de enero de 2021, la Oficina Regional de la SMA de la Región de Los Lagos solicitó a la Dirección Regional del SAG de la Región de Los Lagos antecedentes respecto del certificado de subdivisión predial otorgado a Alto Maullín SpA. Dicha solicitud fue respondida mediante Ord. N° 86/2021, de fecha 02 de febrero de 2021, mediante el cual se acompañó el Certificado de Subdivisión N° 1803, de fecha 27 de marzo de 2020, del SAG de la Región de Los Lagos (en adelante Certificado N° 1803/2020), junto con sus planos respectivos y archivos KMZ<sup>6</sup>.

El Certificado N° 1803/2020 indica que, a juicio del mencionado organismo, la subdivisión del predio “Número Uno” Rol N° 1403-6, ubicado en la comuna de Llanquihue, de propiedad de Alto Maullín SpA., cumple con la normativa vigente para predios rústicos. Por otro parte el Plano de Subdivisión acompañado indica que el predio se dividirá en 87 sitios, en una superficie total de 503.200 m<sup>2</sup>. El plano de subdivisión se presenta a continuación:

---

<sup>6</sup> IFA DFZ-2020-3943-X-SRCA, p. 12.

**Figura N° 4: Subdivisión predial Loteo Alto Maullín**



**Fuente:** Certificado N° 1803/2020

### **3.2.5. REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN**

Mediante Ord. N° 087, de fecha 31 de diciembre de 2020, la oficina Regional de la SMA de la Región de Los Lagos requirió de información al Titular. Dicho requerimiento respondido mediante correo electrónico de fecha 11 de febrero de 2021, remitiendo, en síntesis, la siguiente información:

- Certificado N°1803/2020 otorgado por la Oficina Regional del SAG de la Región de Los Lagos.
  - Certificado de Avalúo Fiscal, de fecha 11 de febrero de 2021, del Servicio de Impuestos Internos correspondiente al predio Rol N° 01403-00006 de la comuna de Llanquihue, que indica que el destino del bien raíz es agrícola.
  - Plano de Subdivisión predial Alto Maullín.
  - Solicitud de Aprovechamiento de Aguas Subterráneas Provincia de Llanquihue de Alto Maullín SpA dirigido a la DGA, con el objeto de abastecer de agua a un Loteo residencial ubicada en el camino Línea Nueva, comuna de Llanquihue, solicitando un derecho de aprovechamiento consuntivo, por un caudal máximo de 5 l/s, y por un volumen total anual de 155.520 m<sup>3</sup> de ejercicio permanente y continuo, a captar mecánicamente desde las aguas subterráneas de un pozo ubicado en la comuna de Llanquihue.
  - Registro de propiedad N° 4341, del año 2019, del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, que indica que Alto Maullín SpA es dueña del predio ubicado en el lugar denominado Nueva Línea, comuna y provincia de Llanquihue, correspondiente a un predio de 52,32 ha.

A partir de los antecedentes recabados durante las actividades de fiscalización efectuadas al Proyecto, la SMA concluye que el camino construido por parte del Titular, cuya longitud total alcanza los 1.200 metros, aproximadamente, se ubica dentro del Sitio Prioritario N° 035. Respecto de lo anterior, el IFA determina que:

**“El proyecto “Alto Maullín” comprende la ejecución de obras, programas o actividades a ejecutarse dentro de un área colocada bajo protección oficial, que cumple con los requisitos para el análisis de esta tipología [literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300] contemplados en el Of. Ord. D.E. N° 130884, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA, “Uniforma criterios y exigencias técnica sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del SEIA. (...)"**

**De esta manera, el sitio prioritario para la conservación “Río Maullín”, forma parte de ese listado, en el que se le reconoce como un “Humedal Continental”, por lo que cumple con los supuestos indicados para ser considerado área protegida.**

**En concreto, “Alto Maullín se emplaza dentro del polígono del sitio prioritario para la conservación de la biodiversidad, “Río Maullín”, sin contar con la respectiva Resolución de Calificación Ambiental, lo cual configura una infracción a los artículos 8 y 10 letra p) de la Ley N°19.300 y al Reglamento del SEIA, Decreto Supremo N°40/2012, del Ministerio del Medio Ambiente, artículo 3º letra p)” (énfasis agregado).**

### **3.3. INFORME DE FISCALIZACIÓN DFZ-2021-183-X-MP**

#### **3.3.1. MEDIDA PROVISIONAL PRE-PROCEDIMENTAL**

Con fecha 12 de febrero de 2021, la SMA ingresó un escrito de solicitud de autorización al Tercer Tribunal Ambiental para adoptar la medida provisional pre-procedimental de detención de funcionamiento de las instalaciones del Proyecto, la cual fue resuelta con fecha 16 de febrero de 2021, fundándose en que “(...) ya la sola designación del Río Maullín como sitio prioritario le brinda una protección oficial en los términos que exige el artículo 10, letra p) de la ley N° 19.300, ámbito de protección oficial que se incrementaría con la creación del Santuario de la Naturaleza “Humedales del Río Maullín”, cuyo decreto de creación se encuentra actualmente en toma de razón (...)”<sup>7</sup>.

De esta forma, mediante Resolución Exenta N° 310/2021 de fecha 16 de febrero de 2021 (en adelante “Res. Ex. N° 310/2021”), la SMA resolvió ordenar la medida provisional pre-procedimental contemplada en la letra d) del artículo 48 de la LOSMA, esto es, la detención total del funcionamiento de las instalaciones, a la sociedad Alto Maullín SpA, respecto del Proyecto por un plazo de 15 días hábiles, contados desde la notificación de la resolución. La medida se fundamenta en que: “*las obras asociadas al loteo han comprendido habilitación de caminos y electrificación subterránea y tuberías para el abastecimiento de agua, para lo cual se ha procedido a efectuar corta de bosque nativo en la parte baja del proyecto, a 45 metros de altura respecto del río Maullín, en una extensión de 12 hectáreas que están emplazadas al interior del Sitio Prioritario “Río Maullín”, por lo que la continuidad del proyecto es factible de generar una afectación mayor a dicho sitio prioritario*<sup>8</sup>”.

Además, resolvió otorgar un plazo de 5 días hábiles, desde el vencimiento del plazo de las medidas, para presentar un reporte de cumplimiento de esta, que acredeite la paralización de las obras. Tal información fue enviada por el Titular con fecha 19 de marzo de 2021, entregando los siguientes antecedentes:

- Set de 66 fotografías georreferenciadas.

---

<sup>7</sup> Resolución de fecha 16 de febrero de 2021, Solicitud Rol S-1-2021 Tercer Tribunal Ambiental  
<sup>8</sup> Considerando N° 3 Res. Ex. N° 310/2021.

- Set de fotografías con recorrido de caminos existentes, generadas durante el primer y último día de vigencia de la medida provisional.
- Certificación notarial de fecha 18 de marzo de 2021 que acredita que durante los días 3, 10 y 18 de marzo de 2021, se constituyó en el lugar del proyecto de Loteo y Subdivisión Alto Maullín, constatando y certificando que las obras se encontraban detenidas, por su parte, hace presente que por motivos de fuerza mayor no pudo asistir a la certificación el día 24 de febrero de 2021.
- Carta enviada por la Constructora Strange Hermanos Ltda., a Alto Maullín SpA., con fecha 17 de febrero de 2021, a través de la cual, advierte grave peligro de desprendimiento de material y erosión de no reforzar los taludes y concluir los trabajos en el área.
- Informe de la Constructora Strange Hermano Ltda., con fotografías sobre situación actual de peligro de los Taludes y propuesta de solución segura.

### **3.3.2. ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN**

Con fecha 19 de febrero, 25 de febrero y 02 de marzo de 2021, funcionarios de la SMA realizaron actividades de fiscalización en el Proyecto, las cuales se fundamentan en la dictación de la medida provisional pre procedimental adoptada por la SMA mediante Res. Ex. N° 310/2021, en virtud de lo establecido en la letra d) del artículo 48 de la LOSMA. En las actividades de fiscalización se constataron los siguientes hechos:

- Durante las actividades realizadas de fecha 19 de febrero de 2021 se constató que no se han realizado actividades de ningún tipo.
- Durante las actividades de fecha 25 de febrero de 2021 se constató que se realizan trabajos de retiro de material y que en la semana de 19 de febrero se realizaron trabajos en el loteo, los que fueron tapados con la maquinaria existente. Se constatan trabajos efectuados en la canalización de agua. En el sector bajo, correspondiente a aquella área emplazada dentro del Sitio Prioritario, no se constataron trabajos.
- Durante las actividades de fecha 02 de marzo de 2021 se constata que no hay maquinarias en el predio, refiriéndose a 2 excavadoras y se constatan nuevamente trabajos efectuados en la canalización. Con respecto al sector de las torres de alta tensión, que corresponde al camino que conduce al sitio prioritario N° 035, los montículos de piedra existentes en el sector fueron removidos e incorporados al estabilizado del camino. En el sector bajo, correspondiente al Sitio Prioritario, no se constatan trabajos.

De acuerdo a lo anterior, la SMA concluye lo siguiente:

- El Titular no implementó la detención total del proyecto de loteo “Alto Maullín” ordenada mediante la Res. Ex. N° 310/2021, además de no entregar la totalidad de información solicitada en el marco del Resuelvo Segundo de la citada Resolución.
- Se constató en actividades de terreno que durante el periodo de vigencia de la Res. Ex. N° 310/2021 el Titular efectuó trabajos asociados a la canalización subterránea del agua, uso de maquinaria para tapar con tierra las canalizaciones subterráneas del agua después de ejecutados los trabajos, remover material e incorporarlo como estabilizado en el camino en el sector de las torres de alta tensión y también para despejar acceso a camino bloqueado en la actividad del 19 de febrero de 2021<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> IFA DFZ-2021-183-X-MP p. 32.

#### **4. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO ROL D-92-2021**

En atención a los antecedentes expuestos anteriormente, la SMA dio inicio al procedimiento sancionatorio Rol D-092-2021, contra el Titular del proyecto “Loteo Alto Maullín”.

##### **4.1. FORMULACIÓN DE CARGOS**

Con fecha 09 de abril de 2021, mediante Resolución Exenta N° 1/Rol D-092-2021 (en adelante, “Res. Ex. N° 1/2021”), la SMA formuló cargos en contra del Titular, en virtud del artículo 35 literal b) y l) de la LOSMA, imputando la ejecución de proyectos y el desarrollo de actividades para los que la ley exige Resolución de Calificación Ambiental, sin contar con ella y en cuanto al incumplimiento de las obligaciones derivadas de las medidas provisionales previstas en el artículo 48 de la misma ley, respectivamente. Los cargos formulados por la SMA son presentados en la siguiente Tabla:

**Tabla N° 2: Cargos formulados Alto Maullín SpA**

N°	Hecho que se estima constitutivo de infracción	Condiciones, normas y medidas eventualmente infringidas
1	Ejecución del proyecto de loteo Alto Maullín en un área colocada bajo protección oficial con afectación de suelo por procesos erosivos y fuerte pendiente, así como por corta de vegetación no autorizada, al margen del SEIA.	<u>Ley N° 19.300</u> Artículo 8º. Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley [...] Artículo 10.- 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 [...] 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, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita. Reglamento SEIA Artículo 3.- Tipos de proyectos o actividades. 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: 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.
2	Incumplimiento de la medida provisional pre-procedimental de detención de funcionamiento del loteo Alto Maullín.	<u>Resolución Exenta N° 310, 16 de febrero de 2021</u> “ORDENAR la medida provisional pre-procedimental contemplada en la letra d) del artículo 48 de la LOSMA, esto es, “la detención total del funcionamiento de las instalaciones”, a la sociedad Alto Maullín SpA., RUT N° 77.016.442-7, respecto del proyecto de loteo “Alto Maullín”, ubicado a 5 km de la ciudad de Puerto Varas, en el sector Línea Nueva, Ruta V-580, kilómetro 0,58 y a unos 2 km del centro de la ciudad de Llanquihue, por un plazo de 15 (quince) días hábiles, contados desde la notificación de la presente resolución [...].”

**Fuente:** Resolución Exenta N° 1/Rol D-092-2021.

La SMA clasificó N° 1 como infracción gravísima, conforme a lo dispuesto en el literal f) del numeral 1 del artículo 36 de la LOSMA, mientras que el cargo N° 2 lo clasificó como infracción grave, según lo establecido en el literal f) del numeral 2 del mismo artículo.

En síntesis, los cargos formulados en contra del Titular dicen relación con la ejecución de un proyecto consistente en un loteo de 87 parcelas, cada uno con un mínimo de 5.000 m<sup>2</sup>, en una superficie total de 503.200 m<sup>2</sup><sup>10</sup>.

En cuanto a la tipología de ingreso la Res. Ex. N° 1/2021 señala que, en el presente caso, en base a la información de las denuncias, específicamente los datos proporcionados por el Ministerio del Medio Ambiente y por el SAG, se realizó un cruce de información para establecer la ubicación específica del proyecto, teniendo como resultado que el camino que se construye, con una longitud final de aproximadamente 1.200 metros, se encuentra emplazado dentro del Sitio Prioritario N° 035. Asimismo, el análisis concluye que algunas parcelas se encuentran también dentro del mencionado Sitio, las que se individualizan a continuación y se presenta en la siguiente imagen:

**Tabla N° 3. Parcelas del Loteo “Alto Maullín” dentro del Sitio Prioritario N° 035**

Parcela n°	Superficie (m <sup>2</sup> )	Parcela n°	Superficie (m <sup>2</sup> )	Parcela n°	Superficie (m <sup>2</sup> )
67	5.036	74	5.047	81	5.031
68	5.077	75	5.054	82	5.056
69	5.056	76	5.051	83	5.092
70	5.082	77	5.076	84	5.066
71	5.068	78	5.239	85	5.094
72	5.078	79	5.225	86	5.105
73	5.078	80	5.441	87	5.071

Fuente: Res. Ex. N° 1/2021

**Figura N° 5: Ubicación del proyecto al interior del sitio prioritario Río Maullín**



Fuente: Res. Ex. N° 1/2021

En consecuencia, se indica que el proyecto y las actividades se emplazan en el Sitio Prioritario Río Maullín<sup>11</sup>.

Luego, se señala que, sin perjuicio de las afectaciones constatadas en terreno y de la revisión documental y análisis, no puede dejarse de considerar que por su envergadura, las

<sup>10</sup> Res. Ex. N° 1/2021 Considerando N° 2.

<sup>11</sup> Res. Ex. N° 1/2021 Considerando N° 23 y 24.

actividades de habilitación de los lotes que son necesarias para la ejecución del proyecto “Alto Maullín”, así como la esperable construcción de las viviendas, podría incidir a futuro en los componentes bióticos y abióticos del sitio prioritario y especialmente sus especies protegidas, al alterar directamente y afectar el hábitat que las acoge<sup>12</sup>.

En esta línea, la SMA señala que: “se observa que se cumplen los requisitos establecidos en el Ordinario D.E. N° 130.844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva a del SEA, que “Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del SEIA”, actualizado por el Ordinario D.E. N° 161.081, de 17 de agosto de 2016, y por la Contraloría General de la República, en su dictamen N° 48.164, de fecha 30 de junio de 2016, **para entender aplicable en la especie la letra p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, en cuanto al impacto ambiental y en cuanto al principio de gradualismo**<sup>13</sup> (énfasis agregado).

En relación al objeto de protección, la SMA señala que este ya ha sido afectado por las obras de construcción del loteo, pero además, es probable que la intervención y modificación del entorno podrían afectar también el objeto de protección por la magnitud y duración de las obras ejecutadas<sup>14</sup>.

#### 4.2. PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO

Con fecha 05 de mayo de 2021, el Titular presentó un Programa de Cumplimiento (en adelante, “PdC”), el cual, mediante observaciones realizadas por la SMA de fecha 01 de junio de 2021, fue refundido y presentado con fecha 06 de julio de 2021, en el que se proponen las siguientes medidas:

1. Mantención de condiciones de seguridad en los lotes, los cuales pueden generar deslizamiento de material y afectación a cursos de agua y áreas protegidas.
2. Desistimiento parcial del Proyecto original, de 87 a 66 parcelas o lotes, fusionando los 21 restantes de la parte baja y colindante con el río Maullín. De tal manera, de destinar parte del Lote Fusionado a conservación y restauración.
3. Trabajos de reforzamiento de taludes.
4. Reforestación de la parte baja y alta del proyecto, consistente en la reforestación de 2,8 hectáreas.
5. Instalación de señalética de 2 metros de ancho por 1 metro de alto, en la entrada del proyecto, la cual informará sobre la reforestación que se estará realizando.
6. Reglamento de convivencia obligatorio para cada uno de los eventuales futuros dueños de los lotes, que norme la convivencia en el sentido de resguardar el Sitio Prioritario colindante al Proyecto.
7. Instalación de señalética que informe a la comunidad sobre la reforestación que se estará realizando, informando que se trata del Sitio Prioritario Río Maullín.

El PdC individualizado anteriormente fue aprobado mediante Resolución Exenta N° 5/Rol D-092-2021, de fecha 9 de agosto de 2021 (en adelante “Res. Ex. N° 5/2021”).

Sin perjuicio de lo anterior, con fecha 14 de abril de 2022, en causa Rol R-15-2021, el Tercer Tribunal Ambiental resolvió un recurso de reclamación interpuesto en contra de la Res. Ex. N° 5/2021, a través de la cual se solicita se anule la resolución recién individualizada y continuar la tramitación del procedimiento sancionatorio.

---

<sup>12</sup> Res. Ex. N° 1/2021 Considerando N° 34.

<sup>13</sup> Res. Ex. N° 1/2021 Considerando N° 36.

<sup>14</sup> Res. Ex. N° 1/2021 Considerando N° 41.

Al respecto y en lo que interesa al presente informe, el Tercer Tribunal Ambiental, señaló lo siguiente:

- “(...) [E]s efectivo que los 25 lotes restantes se encuentran completamente libres de vegetación e intervenidos, pero ello se debe -en parte- a que el mismo Titular procedió a efectuar la tala de tres sectores, y muy especialmente del sector 3, que contenía especies arbóreas nativas de bosque siempre verde. En segundo lugar, el sector 3, que se encuentra dentro de los límites del Sitio Prioritario según la cartografía no oficial, presentaba la misma vegetación nativa (Luma, Canelo, Notro ciruelillo, Avellano y Lingue) que había en el sector 1 (...). Por ello no se comprende por qué, según la SMA, el sector 1 pertenece al Sitio Prioritario y el sector 3 no, en circunstancias que ambos presentan características ambientales similares. **Por esta razón no es posible afirmar que el Proyecto, en los términos previstos en el PdC, se emplace íntegramente fuera del Sitio Prioritario**<sup>15</sup> (énfasis agregado).
- “(...) [S]e pretende disminuir el tamaño del Proyecto para no hacer exigible la RCA, en circunstancia que el Proyecto ya estaba ejecutándose, habiéndose producido efectos ambientales adversos. Realizar acciones y medidas para que se deje de aplicar la norma infringida no equivale a asegurar su cumplimiento. De aceptarse, en la especie, que se pueden eliminar los supuestos de hecho que hace aplicable la norma infringida equivaldría a permitir que se eluda la responsabilidad del infractor. **Bajo esta perspectiva la única acción eficaz para volver al estado de cumplimiento normativo respecto de la infracción de elusión, es el sometimiento del Proyecto al SEIA, para lo cual la SMA detenta diferentes vías de ajuste como la sanción y/o el requerimiento de ingreso**<sup>16</sup> (énfasis agregado).
- “(...) [L]a exclusión del Lote Fusionado y la imposibilidad de realizar obras de construcción sobre el mismo, es vinculante mientras se esté ejecutando el PdC. De esta manera, cuando la autoridad administrativa declare satisfactoriamente cumplido el PdC, el Titular u otra persona podría perfectamente ejecutar un proyecto en el Lote Fusionado. En tal caso, si bien deberá someterlo a evaluación ambiental, lo hará únicamente sobre las obras o acciones del proyecto que se pretende ejecutar en esa zona, y no sobre el proyecto completo, como lo sería en caso de cumplimiento efectivo de la normativa infringida. Esto significa una desmejora desde la perspectiva ambiental, dado que la evaluación se limitaría a aquellas obras o acciones que se ejecutarán en el Lote Fusionado (sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 11 ter de la Ley N° 19.300, si resultare aplicable), lo que no permite evaluar la posible interacción de la totalidad de las obras y acciones del proyecto inmobiliario sobre los objetivos de protección del Sitio Prioritario<sup>17</sup> (...”).
- “[D]esde la perspectiva ambiental se debe considerar que la forma adecuada de resguardar los componentes ambientales por la ejecución de un proyecto o actividad que se encuentra en el listado del art. 10 de la Ley N° 19.300 es sometiéndolo a evaluación ambiental. Por eso es razonable que los PdC exijan como forma de retornar al cumplimiento ambiental, el sometimiento del proyecto o actividad al SEIA, máxime si, como en la especie, ya ha comenzado la ejecución del proyecto en términos de haberse producido efectos ambientales adversos, calificados como gravísimos en la formulación de cargos. Por tales motivos esta alegación será acogida como se dirá en lo resolutivo<sup>18</sup>. (énfasis agregado)

En virtud de lo anterior y otras consideraciones, el Tercer Tribunal Ambiental resuelve acoger la reclamación deducida en contra de la Res. Ex. N° 5/2021, dictada por la SMA,

---

<sup>15</sup> Sentencia R-15-2021, Tercer Tribunal Ambiental, Considerando N° 42

<sup>16</sup> Sentencia R-15-2021, Tercer Tribunal Ambiental, Considerando N° 46

<sup>17</sup> Sentencia R-15-2021, Tercer Tribunal Ambiental, Considerando N° 49

<sup>18</sup> Sentencia R-15-2021, Tercer Tribunal Ambiental, Considerando N° 50

que aprobó el PdC presentado por el Titular, declarándose que no es conforme a derecho y en consecuencia, se anula.

A raíz de lo anterior, mediante Resolución Exenta N° 6/Rol D-092-2021, de fecha 20 de octubre de 2022 (en adelante, “Res. Ex. N° 6/2021”), la SMA resuelve incorporar al expediente sancionatorio la sentencia del Tercer Tribunal Ambiental y realiza observaciones al PdC presentado por el Titular con fecha 05 de mayo de 2021, indicando que debe contemplar como acción principal el ingreso al SEIA del proyecto en su totalidad, tal como fue identificado en la formulación de cargos, esto es, considerando 87 lotes, según da cuenta el antecedente de la subdivisión predial certificada ante el SAG.

Con fecha 17 de noviembre de 2022, el Titular presentó un escrito ante la SMA, en el cual indica que mediante Res. Ex. N° 6/2021 se exige como condición ingresar al SEIA el proyecto identificado en la formulación de cargos, esto es, considerando los 87 lotes. Sin embargo, el Titular se desistió de desarrollar el proyecto en esas condiciones por las consecuencias que se generaron con la construcción del camino.

En razón de ello el Titular indica que, al condicionarse la aprobación del PdC al ingreso del proyecto al SEIA considerando 87 lotes, dentro de los cuales, se encuentran 21 lotes de la parte baja, se obliga al Titular a someter a evaluación un proyecto que no quiere ejecutar y del que se desistió hace largo tiempo.

Con fecha 27 de diciembre de 2022, mediante Resolución Exenta N°8/Rol D-092-2021, la SMA resolvió rechazar el PdC presentado por Alto Maullín SpA, con fecha 5 de mayo de 2021, por no haber dado cumplimiento al criterio de aprobación de eficacia de este instrumento.

#### **4.3. DESCARGOS**

Con fecha 17 de enero de 2023, el señor Francisco Javier Rivadeneira Domínguez, en representación del Titular, presentó sus descargos en el marco del procedimiento sancionatorio Rol D-092-2021, instancia en la que solicitó absolver a sus representados de todos los cargos formulados o, en su defecto, se le imponga la menor sanción aplicable, esto es, amonestación por escrito, en consideración a los antecedentes y argumentos que a continuación se exponen

En términos generales, y en lo que interesa al presente informe, el Titular fundamentó sus alegaciones en base a las siguientes consideraciones:

- a) Durante el desarrollo del Proyecto el Titular dio cuenta que, en el sector bajo, existe actualmente una “toma”, la cual no podía ser desalojada por no existir acceso terrestre al lugar, por lo que se comenzó a habilitar un camino vehicular para desalojarla, lo que generó deslizamiento de tierra que afectaron la ladera, situación que dio lugar a una serie de denuncias a la SMA efectuadas por ONGs y otras personas naturales y jurídicas.
- b) El Titular señala que no se contempla la venta de la totalidad de 87 lotes, por cuanto los lotes ubicados en el sector bajo se incluyeron únicamente con fines financieros, con lo cual el Proyecto siempre contempló la venta de 65 lotes, localizados en el sector alto.
- c) El Proyecto no contempla el desarrollo de 87 lotes rústicos sino entre 55 y 60 lotes rústicos que se encuentran íntegramente emplazadas en el sector alto. Señala que en la visita de fecha 24 de diciembre de 2020 el Titular informó que el sector bajo no sería objeto de la venta de lotes rústicos, contemplándose para otros fines. La relevancia de esto radica en que si el Titular se desiste de realizar obras en el sector

bajo desaparece la causal de ingreso al SEIA, ya que solo esa parte estaría dentro del algún área bajo protección oficial.

- d) El cargo N° 1 no se verifica porque no se configura una situación de elusión al SEIA, toda vez que el Proyecto no se emplaza dentro de un área bajo protección oficial existente, oponible para efectos del SEIA o que se encuentre vigente y, si lo estuviera, no está dentro de sus límites. Al respecto, el Titular señala que el Sitio Prioritario Río Maullín no es un área bajo protección oficial, ya que no se dictó un acto administrativo que resuelva su creación, así tampoco, no se ha publicado en el Diario Oficial los actos que lo crean, requisito esencial conforme al principio de publicidad. Aún si, de considerarse que existe y que era oponible al Titular, la Formulación de Cargos perdió objeto porque ya no se encuentra vigente el Sitio Prioritario RM, al crearse otra área protegida que lo reemplaza, denominada Santuario de la Naturaleza Río Maullín, localizándose el Proyecto fuera de esta última y aún si el Sitio Prioritario existiese y estuviera vigente, sus límites serían los mismos que el de la nueva área protegida, de esta forma, señala que al no estar definidos oficialmente el área del Sitio Prioritario, teniendo idénticos objetos de protección que el Santuario de la Naturaleza, el Proyecto igualmente se encuentra fuera de ellos.
- e) El Sitio Prioritario para la Conservación Río Maullín está contenido en un instrumento meramente programático denominado “Estrategia Regional para la Conservación y Utilización Sostenible de la Biodiversidad, Décima Región de los Lagos”, que adolece de formalidad y que se dejaría sin efecto por la declaración del Santuario de la Naturaleza el Río Maullín.

## 5. PROYECTOS SOMETIDOS A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y/O CONSULTAS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA

A partir de la revisión de la plataforma web e-SEIA, fue posible constatar que el proyecto Loteo Alto Maullín, no ha sido sometido al SEIA.

Por otra parte, de la revisión de la plataforma web e-Pertinencias, se pudo constatar que el Titular del proyecto Loteo Alto Maullín, no ha ingresado consultas de pertinencia de ingreso obligatorio al SEIA referentes al mismo.

## 6. ANÁLISIS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO ALTO MAULLÍN”

En este orden de consideraciones, en vuestro requerimiento se solicita a esta Dirección Ejecutiva emitir un pronunciamiento sobre si el Proyecto requiere someterse al SEIA, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 y 10 de la Ley N° 19.300, y el artículo 3 letra p) del Reglamento del SEIA.

En primer lugar, es pertinente señalar que, en virtud de lo dispuesto en el inciso primero del artículo 8 de la Ley N° 19.300, se establece que “[...]os proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley” (énfasis agregado). Por su parte, el artículo 10 del cuerpo legal anteriormente citado contiene un listado de “proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental”. Dicho listado de proyectos o actividades encuentra su desarrollo a nivel reglamentario en el artículo 3 del Reglamento del SEIA.

## **6.1. ANÁLISIS PERTINENCIA DE INGRESO LITERAL P) DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY N° 19.300 Y DEL LITERAL P) DEL ARTÍCULO 3 DEL REGLAMENTO DEL SEIA**

En conformidad con lo dispuesto en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, se encuentran obligados a ingresar al SEIA aquellos proyectos o actividades, susceptibles de causar impacto ambiental en cualquiera de sus fases, que impliquen 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 o en cualesquier otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita**” (énfasis agregado).

En este sentido, en la Res. Ex. N° 1/2021 que formuló cargos al Titular, se señala que se efectuó un cruce entre la información proporcionada por el Ministerio del Medio Ambiente en su denuncia y el SAG mediante Ordinario N° 86, de fecha 2 de febrero de 2021, lo que dio cuenta que el camino que se construye, con una longitud final aproximada de 1.200 metros, **se encuentra emplazado en el Sitio Prioritario Río Maullín**

Por consiguiente, resulta pertinente analizar la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y p) del artículo 3 del Reglamento del SEIA junto con aquellos supuestos necesarios para la configuración de dicha tipología.

### **6.1.1. SITIO PRIORITARIO RÍO MAULLÍN COMO ÁREA COLOCADA BAJO PROTECCIÓN OFICIAL DEL LITERAL P) DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY N° 19.300**

Mediante Of. Ord. N° 130.844, de fecha 22 de mayo de 2013 (en adelante, “Instructivo sobre áreas colocadas bajo protección oficial”), y en el marco de las facultades otorgadas al SEA<sup>19</sup>, esta Dirección Ejecutiva uniformó criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas, en el marco del SEIA.

En este contexto, el Instructivo establece que, para estar ante un área colocada bajo protección oficial, es necesaria la concurrencia de tres elementos para su configuración en el marco del SEIA, esto es, la existencia de: (i) un **área**, entendida como un espacio geográfico delimitado; (ii) una **declaración oficial**, esto es, un acto formal, emanado de la autoridad competente, en virtud del cual se somete un área determinada a un régimen de protección; y (iii) un **objeto de protección ambiental**, es decir, que la declaración respectiva responda, directa o indirectamente, a un objeto de protección ambiental<sup>20</sup>.

Posteriormente, con fecha 30 de junio de 2016, fue emitido el Dictamen N° 48.164, de la Contraloría General de la República (en adelante, “CGR”), el que hace un análisis en relación a los humedales declarados sitios prioritarios para la conservación, disponiendo que “*En mérito de lo expuesto y en atención a que la regulación contenida en el reseñado inciso tercero del artículo 17 de la ley N° 20.283 y la que lo complementa, apuntan a la consecución de un objetivo de protección ambiental, se concluye que los humedales declarados sitios prioritarios de conservación por la autoridad ambiental constituyen áreas colocadas bajo protección oficial para efectos de lo dispuesto en la letra p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300*” (énfasis agregado).

A raíz de lo anterior, la Dirección Ejecutiva del SEA, en uso de sus facultades, dictó el instructivo N° 161.081, que complementa el Oficio D.E. N° 130.844, en el cual se instruye

---

<sup>19</sup> Artículo 81, letra d) de la Ley N° 19.300.- Correspondrá al Servicio: [...] d) Uniformar los criterios, requisitos, condiciones, antecedentes, certificados, trámites, exigencias técnicas y procedimientos de carácter ambiental que establezcan los ministerios y demás organismos del Estado competentes, mediante el establecimiento, entre otros, de guías trámite.

<sup>20</sup> Ord. N° 130.844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva de SEA, p. 3.

que los humedales declarados sitios prioritarios para la conservación son áreas colocadas bajo protección oficial para efectos de la letra p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, indicando que, para dichos efectos, se debe considerar el listado contenido en el Anexo del Oficio Ordinario N° 100.143, de 15 de noviembre de 2010, de la Dirección Ejecutiva del SEA, que complementa y actualiza el Oficio Ordinario D.E. N° 103.008, de fecha 28 de septiembre de 2010, la Dirección Ejecutiva de la extinta Comisión Nacional del Medio Ambiente, el cual imparte instrucciones sobre sitios prioritarios para la conservación de la biodiversidad. Por lo tanto, resulta relevante determinar si el Sitio Prioritario Río Maullín es de aquellos sitios listados en el Anexo recién citado.

El Sitio Prioritario Río Maullín fue identificado en la Estrategia Regional para la Conservación y Utilización Sostenible de la Biodiversidad Décima Región de Los Lagos, como sitio de interés para la conservación el Río Maullín<sup>21</sup>. También está incluido en la Estrategia Nacional de Biodiversidad<sup>22</sup>.

En este contexto, el Anexo del Oficio Ordinario N° 100.143 incluye al Río Maullín, considerado como un Humedal Continental, según se muestra en la siguiente Tabla:

**Tabla N° 4: Sitio Prioritario Río Maullín**

Región	Nombre del Sitio	Ambiente	Superficie del Sitio Según Cartografía (ha)	Centroide del Sitio	
				Coordenada Norte	Coordenada Sur
Región de Los Lagos	Río Maullín	Humedal Continental	75.073,49	127.268.41	5.389229,32

Fuente: Anexo Oficio Ordinario N° 100.143

Ahora bien, en relación al objeto de protección del Sitio Prioritario Río Maullín, cabe señalar que a raíz de la suscripción del Convenio sobre Diversidad Biológica desde el año 1994, y con la finalidad de cumplir sus compromisos, se elaboraron Estrategias Regionales de Biodiversidad. De la misma forma, el año 2003 la extinta “CONAMA” aprobó la Estrategia Nacional de Biodiversidad. En este documento es posible observar el objeto de protección del área.

Tal estrategia, y sobre la base de las propuestas de priorización contenidas en las Estrategias Regionales de Biodiversidad, CONAMA identificó 68 sitios prioritarios – entre los cuales se encuentra identificado el Río Maullín – con la finalidad de concentrar esfuerzos de protección.

El Oficio Ordinario D.E. N° 103.008, de fecha 28 de septiembre de 2010, define los Sitios Prioritarios para la Conservación como áreas terrestres, marinas o costero-marinas de alto valor para la conservación y uso sustentable de la biodiversidad, identificada por su aporte a la representatividad ecosistémica, por su singularidad ecológica o por constituir un hábitat de especies amenazadas, entre otros aspectos, para su gestión de conservación, protección y/o restauración.

A modo referencial, cabe señalar que en el mes de septiembre del año 2002 se elaboró la “Estrategia Regional para la Conservación y Utilización Sostenible de la Biodiversidad, Décima Región de los Lagos” (en adelante, “Estrategia Regional Los Lagos”), la cual tiene como objetivo conservar la biodiversidad y promover el uso sostenible de los recursos, así como distribuir en forma justa y equitativa los beneficios y costos derivados<sup>23</sup>. En ella se

<sup>21</sup> Disponible en: [https://metadatos.mma.gob.cl/sinia/articles-40876\\_pdf\\_LosLagos.pdf](https://metadatos.mma.gob.cl/sinia/articles-40876_pdf_LosLagos.pdf)

<sup>22</sup> Disponible en: <https://metadatos.mma.gob.cl/sinia/C1050EST.pdf>

<sup>23</sup> Estrategia Regional para la Conservación y Utilización Sostenible de la Biodiversidad Décima Región de Los Lagos, p. 29.

han identificado sitios que son de interés para la conservación In Situ, entre los cuales se incluye el Río Maullín. Al respecto la Estrategia Regional Los Lagos señala que:

*“El humedal del río Maullín, protege una amplia diversidad de especies de fauna y avifauna asociada a estos ecosistemas. El valor de estos ambientes, mayoritariamente humedales son que cubren desde ambientes lóticos oligotróficos (ritrales y potamales, incluyendo los Lagos Todos los Santos y Llanquihue) a gradientes de mesotrofía y eutrofía en la desembocadura. En su curso presenta vegetación ribereña de asociaciones endémicas de nuestros valiosos hualves. Allí se presentan grandes marismas estuarinas con poblaciones importantes de recursos marinos de interés comercial, poblaciones de algas, peces, moluscos y artrópodos, aves como los flamencos que inviernan en este sector y mamíferos como el Huillín y Chungungo”<sup>24</sup> (énfasis agregado).*

En el SIMBIO señala que su importancia radica: “En términos ecológicos, el sitio prioritario presenta una diversidad biológica particular. Su variedad de climas, sus características geomorfológicas, la conjunción del sistema marino con el sistema dulceacuícola, y las fuertes perturbaciones a lo largo de la historia, tanto naturales como antrópicas, han permitido la formación de una alta variedad de sistemas y entidades ecológicas. Así, el paisaje natural del sitio priorizado está conformado por una variedad de ambientes, como bosques, praderas de cultivos, pantanos, estuarios, humedales, entre otros” (U.Chile, 2010).

De lo anteriormente expuesto se concluye que el Sitio Prioritario Río Maullín, individualizado en el Anexo del Oficio Ordinario N° 100.143 es un área colocada bajo protección oficial para efectos de lo dispuesto en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y literal p) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, de conformidad con lo establecido por CGR en su Dictamen N° 48.164/2016.

#### **6.1.2. EJECUCIÓN DE OBRAS, PROGRAMAS O ACTIVIDADES AL INTERIOR DEL SITIO PRIORITARIO RÍO MAULLÍN**

En la Estrategia Nacional de Biodiversidad, en la cual se hace referencia a su ubicación, indicando que se encuentra emplazado en la Región de Los Lagos. A mayor abundamiento, en la Estrategia Regional para la Conservación y Utilización Sostenible de la Biodiversidad Décima Región de Los Lagos, se identificó como sitio de interés para la conservación el Río Maullín, en la que se señala que los “[...]os límites de este sitio son al Sur 5403098 m y Oeste 634136 m.” y que “[e]sta área se compone de dos áreas contiguas Maullín y Monte Verde, y se encuentra entre el Lago Llanquihue y el Océano Pacífico. La superficie del área es de 55.000 Há”<sup>25,26</sup>.

Por otra parte, el Plan de Conservación y Propuesta Preliminar de Zonificación para el Humedal Maullín<sup>27</sup>, Sitio Prioritario para la Conservación de la Biodiversidad, señala que “El humedal Maullín esta localizado en la Décima Región de los Lagos, a 77 Km al norte de Puerto Montt, en el extremo sur de la Ecoregión Valdiviana. Desde su nacimiento en el lago Llanquihue hasta su desembocadura en el océano Pacífico, baña las comunas de Llanquihue, Puerto Varas, Puerto Montt, Los Muermos y Maullín, con un mayor

---

<sup>24</sup> Estrategia Regional para la Conservación y Utilización Sostenible de la Biodiversidad Décima Región de Los Lagos, p. 19.

<sup>25</sup> Estrategia Regional para la Conservación y Utilización Sostenible de la Biodiversidad Décima Región de Los Lagos, p. 29

<sup>26</sup> Estrategia Nacional de Biodiversidad, p. 21.

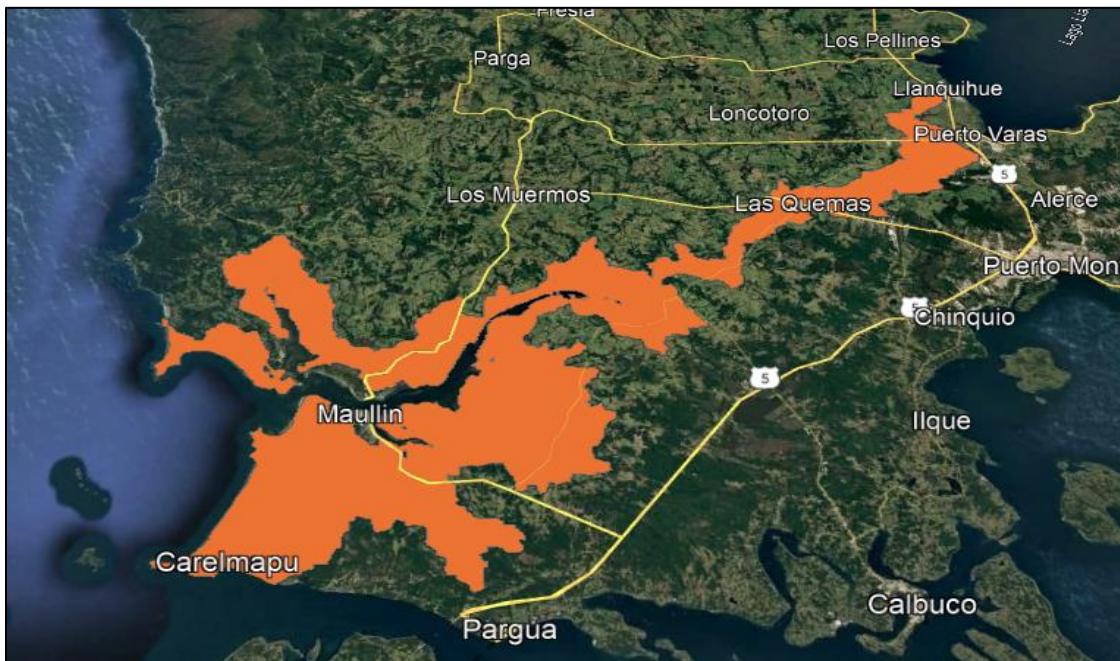
<sup>27</sup> Disponible en: <https://simbio.mma.gob.cl/CbaSP/Details/1400#recursos>

*involucramiento territorial de esta última comuna. Este Plan se enfoca en el sector estuarino del Humedal, en lo que comprende a la Comuna de Maullín*<sup>28</sup>, señalando que tiene una superficie total de 90.000 ha.

Sin perjuicio de lo anterior, en el Anexo del Oficio ordinario N° 100.143, el Sitio Prioritario Río Maullín se ubica en las coordenadas dispuestas en la Tabla N° 4 del presente informe, indicando que tiene una superficie de 75.073,49 hectáreas.

De esta forma, en el Sistema de Información y Monitoreo de Biodiversidad (“Simbio”), del Ministerio del Medio Ambiente, se presenta su cartografía, respecto de la cual se aclara su carácter referencial de la base debido a su origen. En ella, señalan que tiene una superficie calculada de 74.876,706 ha. Respecto a su ubicación, se puede revisar en la siguiente Figura:

**Figura N° 6: Ubicación del Sitio Prioritario Río Maullín**



**Fuente:** Elaboración propia en base a KMZ disponible en:  
<https://simbio.mma.gob.cl/CbaSP/Details/1400#limites>

En relación a la ubicación del Proyecto, en el IFA DFZ-2020-3943-X-SRCA se indica que se localiza en sector Línea Nueva s/n km 0,58, ruta V-508, comuna de Llanquihue, Región de Los Lagos. En el IFA recién citado también se da cuenta del Layout del Proyecto, el cual se encuentra incluido en el Certificado de Subdivisión Predial N° 1803/2020 del SAG. De acuerdo a la información señalada se concluye que el proyecto se emplaza dentro del polígono determinado para el Sitio Prioritario Río Maullín, de acuerdo a la imagen que se dispone a continuación:

<sup>28</sup> Plan de Conservación y Propuesta Preliminar de Zonificación para el Humedal Maullín, p. 3.

**Figura N° 7: Ubicación del Proyecto respecto del Sitio de Conservación Río Maullín**



**Fuente:** Elaboración propia a partir del Layout del Proyecto contenido en el Certificado N° 1803/2020 del SAG y la información cartográfica del Sitio Prioritario Río Maullín disponible en:

<https://simbio.mma.gob.cl/CbaSP/Details/1400#límites>

Ahora bien, con respecto a las actividades realizadas por el Titular en la ejecución del Proyecto, el IFA DFZ-2020-3943-X-SRCA menciona que, con fecha 06 de enero de 2021, CONAF ingresó una denuncia por elusión de ingreso al SEIA, a través del Ord. N° 1, a la que fue asignado el ID 21-X-2021. El informe señala que, con fecha 07 de diciembre de 2020, constató la construcción de un camino de acceso al río mediante trabajos de máquina. Además, con fecha 02 de enero de 2021, se realizó captura de imágenes aéreas intervenida mediante dron, las cuales se estaban evaluando con la finalidad de actualizar el área de la intervención ilegal al bosque nativo del sector. De esta forma, con fecha 05 de febrero de 2021, CONAF remitió por correo electrónico los resultados de dicha actividad, indicando que se constatan nuevos sectores intervenidos que implica la corta de bosque nativo, cuyos sectores e imágenes de la corta se encuentran dispuestos en el punto 3.2.2 del presente informe.

En este contexto, es que se realizó el cruce entre las actividades de corta de bosque realizadas por el Titular, denunciadas por CONAF en el Ordinario N° 1/2008-7/21 incluido en el Anexo del IFA DFZ-2020-3943-X-SRCA y el Sitio Prioritario Río Maullín, lo que se aprecia en la siguiente imagen:

**Figura N° 8: Sector intervenido por la ejecución del Proyecto en Sitio Prioritario Río Maullín**



**Fuente:** Elaboración propia a partir de cartografía del Sitio Prioritario Río Maullín y sector intervenido disponible en el Anexo Fotográfico Informe Técnico Corta No Autorizada Bosque Nativo. Ordinario N° 1/2008-7/21 CONAF, incluido en el Anexo del IFA DFZ-2020-3943-X-SRCA

De lo anteriormente expuesto se concluye que el Proyecto se encuentra emplazado y ha realizado actividades, específicamente, de corta de bosque nativo, dentro del área colocada bajo protección oficial Sitio Prioritario para la Conservación Río Maullín.

Cabe señalar que el Ordinario D.E. N° 130.844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA, que Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del SEIA, e instruye sobre la materia, indica que la Ley N° 19.300 no pretende que todos los proyectos que se emplacen dentro de un área colocada bajo protección oficial deban someterse al SEIA, en virtud de lo establecido en el literal p) de la Ley N° 19.300.

En este sentido, señala que si se aplicará sin mayor criterio la referida letra p), cualquier “obra”, “programa” o “actividad”, sin importar su magnitud o sus efectos, debería someterse a calificación ambiental. De acuerdo a lo anterior, cuando se contemple ejecutar una “obra”, “programa” o “actividad” en un área bajo protección oficial, debe necesariamente aplicarse un criterio para determinar si se justifica la obtención de una Resolución de Calificación Ambiental. Para ello, debe considerarse la envergadura y los potenciales impactos del proyecto o actividad, en relación al objeto de protección de la respectiva área, de manera que el sometimiento al SEIA tenga sentido y reporte beneficios concretos en términos de prevención de impactos ambientales adversos<sup>29</sup>.

Por lo anterior, y constatada la ejecución de obras y acciones al interior del área del Sitio Prioritario Río Maullín, resulta necesario analizar si dichas obras y acciones son de una envergadura o magnitud tal que pudieren afectar los objetos de protección del Sitio Prioritario Río Maullín señalado anteriormente, según lo dispone el Ordinario D.E. N° 130.844 de la Dirección Ejecutiva del SEA.

En el IFA DFZ-2020-3943-X-SRCA se indica que el Proyecto consiste en un loteo de un predio de 50 ha, de las cuales 38 ha corresponden a pampas y 12 ha al borde de río,

<sup>29</sup> Of. Ord. N° 130.844/2013, p. 6.

específicamente, el río Maullín, colindando con este en 1.200 metros. El terreno se encuentra subdividido en un total de 87 parcelas, lo cual se condice con el Certificado N° 1803/2020 del SAG. Las principales obras constatadas son la construcción de caminos interiores, la delimitación de parcelas y el trazado subterráneo de electricidad.

Específicamente, se observaron trabajos de construcción realizados por la empresa Constructora Stange Hermano Ltda, observándose la construcción de camino en el sector de 12 ha al borde del río, de unos 100 metros, de un total de 1.200 metros, mediante retroexcavadora de 20 toneladas. Estos trabajos se realizan a aproximadamente 45 metros de altura respecto del río Maullín.

También se observó que entre el 24 de diciembre de 2020 y 05 de febrero de 2021 se realizaron trabajos de perfilamiento en el talud y avance en la construcción del camino. Además, se constató un avance del camino de aproximadamente 200 metros. Finalmente, se constató un avance en el sistema de abastecimiento subterráneo de agua, con la instalación de tuberías.

Luego, según los antecedentes que constan en el procedimiento sancionatorio Rol D-092-2021, el Titular menciona que estas se reducirían de 55 a 60 parcelas, desistiendo de aquella parte que se encontraría dentro del Sitio Prioritario Río Maullín. Sin perjuicio de ello, es que, **mediante las fiscalizaciones realizadas por la SMA y el informe técnico de CONAF, se dio cuenta de que el Titular ya realizó obras y actividades dentro del Sitio Prioritario Río Maullín, las cuales consisten en la tala de bosque nativo y habilitación de caminos, según se muestra en la Figura N° 8 del presente informe.**

Debido a la ejecución de las actividades realizadas por el Titular durante el desarrollo del Proyecto, el Informe N° 1/2008-7/21 de CONAF, que incluye el Informe Técnico Corta No autorizada en Bosque Nativo, señala que en el sector de emplazamiento del Proyecto se realizó una **corta de las siguientes especies: Amomyrtus luma (Luma) - Drimys winteri (Canelo) - Embothrium coccineum (Notro, ciruelillo) - Eucryphia cordifolia (Ulmo) - Gevuina avellana (Avellano) - Persea lingue (Lingue)**, en un área de 2,18 ha.

El informe también indica que algunos sectores intervenidos presentan una fuerte pendiente, en algunos sectores superiores al 45%, **lo que provoca desmoronamiento de material hacia la parte baja de la ladera, además se observa intervención de la vegetación existente**, compuesta principalmente por especies arbóreas del Tipo Forestal Siempreverde como: lingue, avellano, ulmo, canelo, ciruelillo, entre otras especies. Además, se provoca inestabilidad en la ladera y deslizamiento de material. Tal intervención no está respaldada en un Plan de Manejo, por lo que se trata de una corta no autorizada.

Se señala que se ha producido **una disminución en la superficie de bosque nativo y de otras especies vegetales no arbóreas presentes en el área, con la consecuente degradación paulatina del ecosistema en su totalidad, la cual incluye la flora y fauna endémica del lugar.**

**La ladera intervenida, por la fuerte pendiente que tiene, que en algunos sectores sobrepasa el 45% representa una zona de alta fragilidad, ya que la vegetación existente sirve de protección al suelo y los diferentes organismos que sostiene.**

Así también, dentro del contexto de la medida provisionales pre-procedimental resuelta por la SMA, el Titular acompañó un informe elaborado por la empresa constructora, de fecha 17 de febrero de 2021, que señala: **"Actualmente los taludes se encuentran expuestos a un grave peligro de erosión y desprendimiento producto de la paralización de obras, de forma previa a finalización. Estos riesgos se acentuarán, provocando probablemente**

*deslizamientos mayores con la llegada de las lluvias y el aumento de la fuerza del viento, por lo que, de no permitírsenos resguardas [sic] las obras, quedaremos eximidos de toda responsabilidad”* (énfasis agregado).

Ahora bien, respecto de los Sitios Prioritarios de Conservación, estos son definidos como **áreas de alto valor para la conservación y uso sustentable de la biodiversidad**, específicamente, la importancia del Sitio Prioritario Río Maullín radica en el humedal del río Maullín, ya que protege una amplia diversidad de especies de fauna y avifauna, por lo que generar la corta de bosque nativo dentro de su área sin un plan de manejo forestal, y además, provocando inestabilidad en la ladera y deslizamiento de material, **podría generar un daño al humedal y a las especies protegidas en el territorio**. En particular, se ve comprometida la conservación del ecosistema terrestre compuesto por diversas especies de flora taladas por el Titular del Proyecto en la ejecución del mismo.

La corta de bosque nativo implicaría la pérdida de especies endémicas y en estado de conservación que se encuentran dentro del Sitio Prioritario. Además, la eliminación de la cobertura vegetal en pendientes pronunciadas **genera riesgos críticos de deslizamiento de tierra, remociones en masa y sedimentación en los cuerpos de agua cercanos, tales como el río Maullín y, a su vez, el humedal, recientemente declarado como Santuario de la Naturaleza**, lo cual también fue reconocido por el propio Titular. Estas intervenciones fragmentan el hábitat, afectando los humedales y ecosistemas ribereños colindantes, lo cual reduce de manera significativa los servicios ecosistémicos esenciales que estos entornos brindan, como la regulación hídrica y la provisión de hábitat para fauna silvestre.

Tales acciones tienen efectos de largo plazo, ya que para la recuperación de la cobertura vegetal puede tomar mucho tiempo volver a sus condiciones originales, así también, los procesos erosivos y de sedimentación, una vez iniciados, tienden a ser progresivos y prolongados, comprometiendo la estabilidad de los ecosistemas circundantes.

En vista de los antecedentes señalados anteriormente, es posible concluir que las obras y acciones ejecutadas por el Titular, **consistentes en la tala de bosque nativo y habilitación de caminos al interior del Sitio Prioritario Río Maullín, son de una envergadura y magnitud suficiente para afectar los objetos de protección de dicha área colocada bajo protección oficial**.

En virtud de lo anteriormente expuesto, esta Dirección Ejecutiva concluye que el Proyecto configura la tipología del literal p) del artículo 3 del Reglamento y literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, al haber ejecutado obras y actividades en el área declarada bajo protección oficial, específicamente en el área calificada como “Sitio Prioritario de Conservación Río Maullín”, cuya magnitud y envergadura son de tal entidad que afectaron los objetos de protección de dicha área colocada bajo protección oficial.

## 7. PREVENCIONES SOBRE LA LEGALIDAD DEL PROYECTO “LOTEO ALTO MAULLÍN”

Sin perjuicio del análisis anterior sobre aplicabilidad de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, esta Dirección Ejecutiva estima pertinente referirse al principio preventivo en materia ambiental, el cual se construye en base a la predicción de impactos en el medio ambiente y, en segundo término, de la adopción de medidas por parte de la autoridad o privados con la finalidad de que dichos impactos ambientales no se produzcan o se minimicen<sup>30</sup>.

---

<sup>30</sup> Hunter, Iván. “Derecho Ambiental Chileno. Tomo I” (2023), p. 9.

Dicho aquello, cabe tener presente que el sector en el que se emplaza el Proyecto de subdivisión y urbanización corresponde a un área rural, en los términos señalados en el artículo 1.1.2 de la OGUC<sup>31</sup>, y no se encuentra regulada por ningún Instrumento de Planificación Territorial (en adelante, “IPT”).

**Figura N° 9: Ubicación del Proyecto, con respecto al área urbana definida en el Plan Regulador Comunal de la comuna de Llanquihue**



Fuente: Elaboración propia en base a información disponible en  
[https://instrumentosdeplanificacion\[minvu\].cl/10](https://instrumentosdeplanificacion[minvu].cl/10)

Teniendo a la vista lo anterior, y por el tipo de proyecto que se trata, se hace presente que la subdivisión que se ha constatado, así como futuras construcciones y urbanizaciones que se ejecuten en el predio subdividido, podrían estar en abierta infracción de normativa sectorial, según las prevenciones que se efectuarán a continuación.

Específicamente, este Servicio identifica una eventual ilegalidad en la que podría devenir el Proyecto, al no contar con las autorizaciones necesarias para su ejecución. Específicamente, a las que refiere el artículo 55 de la LGUC cuyo tenor es el siguiente:

*"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*

<sup>31</sup> Artículo 1.1.2. de la OGUC.- “Definiciones. Los siguientes vocablos tiene en esta Ordenanza el significado que se expresa: [...] Área Rural: Territorio ubicado fuera del límite urbano”.

*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”* (énfasis agregado).

En consecuencia, es posible advertir que fuera de los límites urbanos, esto es, en área rural, se encuentra expresamente prohibida la apertura de calles, realizar subdivisiones para formar poblaciones y levantar construcciones. Sin embargo, dicha disposición establece las siguientes excepciones, permitiendo la habilitación de calles, subdividir y construir en áreas rurales, siempre y cuando éstas sean necesarias para: **(i)** la explotación agrícola del inmueble; **(ii)** la vivienda del propietario del inmueble y sus trabajadores; o **(iii)** 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 necesarios para obtener el subsidio del Estado.

Al efecto, para subdividir o ejecutar obras de urbanización en terrenos rurales cuyos fines sean aquellos señalados en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, es decir, 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 aquellos conjuntos habitacionales señalados anteriormente, se requerirá la autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura (en adelante, “SEREMI de Agricultura”) correspondiente, previo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (en adelante, “SEREMI MINVU”).

Por su parte, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo y de poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán ser aprobadas por la Dirección de Obras Municipales respectiva (en adelante, “DOM”) y del informe favorable de la SEREMI MINVU y del SAG.

En este orden de consideraciones, y teniendo presente que el Titular no ha acompañado las autorizaciones e informes favorables necesarios para la ejecución del Proyecto, esta Dirección Ejecutiva estima pertinente hacer las siguientes prevenciones:

- 1) De los requisitos indicados previamente, es posible señalar, de forma preliminar, que el Proyecto no se encuentra en alguna de las hipótesis excepcionales a las que refiere la disposición legal aludida, ni tampoco cuenta con los informes mencionados en los incisos tercero y cuarto del artículo 55 de la LGUC. Por ende, de mediar un pronunciamiento de los órganos competentes – SAG, Seremi de Agricultura y Seremi MINVU correspondientes – en orden a determinar que el Proyecto sí configura alguna de las excepciones dispuestas en el artículo 55 de la LGUC, se podría configurar la tipología en cuestión, por la ejecución de obras, programas o actividades al interior del Sitio Prioritario Río Maullín, la cual reviste el carácter de un área colocada bajo protección oficial para efectos del SEIA.

- 2) En este orden de consideraciones, corresponderá al Titular obtener las autorizaciones, informes favorables y/o permisos necesarios para acreditar la conformidad del Proyecto con la normativa urbanística aplicable, así como corresponderá a la Municipalidad y Servicios correspondientes cautelar la no generación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana<sup>32</sup>.
- 3) Al respecto, cabe hacer presente que el Ministerio de Agricultura, mediante Ord. N° 637, de fecha 12 de julio de 2022<sup>33</sup>, instruyó sobre la aplicación de la facultad consagrada en el artículo 46 de la Ley N° 18.755, que Establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “Ley N° 18.755”) con relación a lo previsto en el D.L. N° 3.516, de 1980 (en adelante, D.L. 3.516/1980”), en virtud del cual se reconoce “[e]s un hecho de pública notoriedad que en el último tiempo se ha suscitado un explosivo desarrollo de proyectos inmobiliarios en el área rural de nuestro país y que este, en gran medida, se ha verificado a partir de subdivisiones prediales practicadas al amparo del Decreto Ley N° 3.516 de 1980, que Establece Normas Sobre División de Predios Rústicos, con infracción de la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículo 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a la que quedan legalmente sujetos los predios resultantes de tales subdivisiones”. Dichas limitaciones a la construcción de viviendas han sido ratificadas expresamente en la jurisprudencia de la CGR<sup>34</sup> y de la Corte Suprema<sup>35</sup>.
- 4) En el mismo sentido, el Ministerio de Agricultura ha señalado que “parte de la industria y los desarrolladores inmobiliarios han ajustado sus proyectos para vulnerar el espíritu del citado decreto al lotear terrenos rurales simulando que continúan teniendo fines agrícolas, ganaderos o forestales, aunque en realidad sus

---

<sup>32</sup> En tal sentido, cabe tener en consideración lo instruido por la División de Desarrollo Urbano del MINVU, mediante DDU 417, contenida en la Circular N° 220, de fecha 12 de abril de 2019, por cuanto dispone que “[e]sta facultad es ejercida por la SEREMI MINVU, tanto al momento de ser requerida para las autorizaciones a que hacen referencia los incisos tercero y cuarto del aludido artículo 55°, así como también en su función fiscalizadora, en cuyo ejercicio pueden efectuar denuncias ante el Juzgado de Policía Local respectivo, conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo 20° de la LGUC (aplica Dictamen N° 29.289 de 2016, Contraloría General de la República – CGR). Cabe recalcar, el imperativo legal en orden de cautelar que no se generen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana, pues ello, es materia de planificación territorial, cuya función ha sido derivada por la legislación a las potestades de los municipios y de las SEREMI MINVU según los niveles de planificación que les son propios” (énfasis agregado).

<sup>33</sup> Se hace presente que, por resolución emanada del 7º Juzgado Civil de Santiago, en causa Rol C-11.409-2022, procedimiento ordinario sobre nulidad de derecho público, se decretó la medida precautoria de suspensión de los actos administrativos consistentes en el Ord. N° 637, de fecha 12 de julio de 2022, del Ministerio de Agricultura, y la Circular N° 475, de fecha 18 de julio de 2022, del SAG.

<sup>34</sup> En este sentido, Dictámenes N° 17.018, de fecha 29 de abril de 2003; N° 13.529, de fecha 29 de marzo de 2008; N° 22.086, de fecha 22 de marzo de 2016, entre otros.

<sup>35</sup> Así lo ha confirmado, por lo demás, la jurisprudencia judicial. En efecto, mediante sentencia Rol N° 3640 – 2022, de 18 de abril de 2022, la Excm. Corte Suprema confirmó la sentencia Rol N° 12582 – 2021, de 14 de enero de 2021, dictada por la Ilma. Corte de Apelaciones de Rancagua, en la cual se sostuvo: “5º.- Que, en cuanto a la arbitrariedad reclamada, cabe precisar que la recurrida ha señalado que la suspensión del procedimiento de subdivisión predial iniciado por la recurrente, se basa en la existencia de diversas denuncias formuladas por agrupaciones de la sociedad civil, en las que se da cuenta que la referida subdivisión tendría por objeto la creación de núcleos habitacionales, precisándose en la resolución impugnada que debido a lo anterior, con fecha 10 de junio de 2021, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo denunció estos hechos ante el Juzgado de Policía Local de Chimbarongo, por infracción a los artículos 1 a 3 del Decreto Ley 3.516, proceso que se encuentra en actual tramitación bajo el rol 249.372-2021, todo lo cual permite concluir que el acto impugnado se encuentra debidamente fundado. 6º.- Que, asimismo, cabe precisar que el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone en su inciso segundo: “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.”, norma que, en consecuencia, justifica que dicha autoridad haya formulado la denuncia ante el Juzgado de Policía Local acorde además con lo establecido en el artículo 2 del DL 3.516, con la finalidad de cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, no tengan fines ajenos a la agricultura y no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación intercomunal” (énfasis agregado).

*usos finales son de tipo habitacional".* En tal contexto, la jurisprudencia ha determinado que corresponde a la autoridad agrícola realizar un análisis normativo de carácter sistémico y no únicamente referido al D.L. N° 3.516, de forma tal de evitar el desarrollo de proyectos de carácter inmobiliario a partir de una subdivisión predial<sup>36</sup>. Por otra parte, se ha resuelto por la jurisprudencia que los dueños de predios rústicos no pueden pretender que no se les aplique toda la normativa vigente, y que se les entregue la certificación de subdivisión sin más trámite, pues en ese caso constituirían como un grupo privilegiado<sup>37</sup>.

- 5) En relación con lo anterior, este Servicio estima que el conflicto generado a propósito de las subdivisiones y urbanizaciones en área rural se origina a partir de dos circunstancias que concurren simultáneamente, cuales son: **(i)** que el proceso de certificación del cumplimiento del D.L. N° 3.516, conforme a lo señalado en el artículo 46 de la Ley N° 18.75528, en la actualidad no cumple con velar por la vocación agrícola, ganadera o forestal de los predios rústicos y genera, en sí misma, una potencial amenaza a valores ambientales del territorio; y **(ii)** que la falta de una adecuada fiscalización de dicho cuerpo normativo y, en general del cumplimiento del artículo 55 de la LGUC, ha permitido un pronunciado aumento en el desarrollo de proyectos de desarrollo urbano e inmobiliarios o de distinta índole en suelo rural, **que vulneran la normativa vigente.**
- 6) En este orden de consideraciones, cabe señalar que no puede pretenderse trasladar al SEIA la problemática originada a partir del incumplimiento de la normativa sectorial, ya que **dicho instrumento de gestión no es la instancia adecuada o idónea para resolver o solucionar estas irregularidades, y no corresponde que se fuerce el uso del SEIA para suplir carencias o dificultades en el ejercicio de funciones públicas de otros órganos del Estado.** **En efecto, resultaría inoficioso evaluar un proyecto que no cumple con la normativa que le resulta aplicable** y cuya compatibilidad territorial sería cuestionada en un eventual procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
- 7) La solución a esta problemática radica, esencialmente, en el actuar de los órganos sectoriales competentes en la materia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley N° 18.755 y el artículo 3 del D.L. N° 3.516, los cuales a través del ejercicio de sus respectivas facultades y atribuciones deben proporcionar herramientas jurídicas y técnicas que contribuyan a prevenir la vulneración del texto y el espíritu de este último cuerpo normativo.

---

<sup>36</sup> En efecto, en las sentencias Roles N° 100.856 – 2022; N° 100.869 – 2022; N° 101.080 – 2022, N° 101.241 – 2022, todas de fecha 28 de abril de 2023, en que se cuestionaba la dictación del Ord. N° 637 del Ministerio de Agricultura, la Ilma. Corte de Apelaciones de Santiago rechazó todos estos recursos de protección y sostuvo que “*lo que le corresponde a la autoridad es que, para emitir el referido certificado es que compruebe, con los antecedentes aportados por el solicitante o con los informes recabados a terceros, es que, tal certificación resulte de acuerdo a la normativa vigente, no solo aquella que las rige, sino todas aquellas que sean aplicable al predio rústico*, como por ejemplo, que no afecte un bosque nativo, a humedales, si el predio se asienta en lugares arqueológicos o centros ceremoniales, o que pueda tener alguna consecuencia para el caso que se pretenda instalar algún camino en el que existan cauces, **se pretenda la instalación de un proyecto inmobiliario; etc; situación que debe resolverse caso a caso**” (énfasis agregado).

<sup>37</sup> En las ya citadas sentencias Roles N° 100.856 – 2022; N° 100.869 – 2022; N° 101.080 – 2022, N° 101.241 – 2022, la Ilma. Corte indicó: “*Que de procederse del modo que pide el recurrente, ellos sí constituirían un grupo privilegiado- los dueños de predios rústicos que pretenden la subdivisión de los mismos-, pues, solo con tener la calidad de tales, - pretenden obtener el certificado sin más trámite y que los recurridos hagan caso omiso a toda la normativa vigente, que se encuentran obligados a respetar, todos los dueños de inmuebles, sean o no rústicos, con aptitud comercial, habitacional o industrial; tales como normas ambientales, ley indígena, ley de bosques*” (énfasis añadido).

- 8) Adicionalmente, a quien corresponda supervisar el cumplimiento de las disposiciones de la LGUC, debe tener presente lo dispuesto en el artículo 138 de la LGUC<sup>38</sup>, el cual sanciona con pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo al propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el Párrafo 4º del Capítulo II del Título III de la LGUC, sobre las obligaciones del urbanizador.

En este orden de consideraciones, y teniendo presente que el Titular no ha acompañado las autorizaciones e informes favorables necesarios para la ejecución del Proyecto (tanto para la situación del inciso tercero como del inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC), **esta Dirección Ejecutiva estima pertinente advertir una posible infracción normativa que, a su vez, tornaría en inoficioso el ingreso del Proyecto de subdivisión y urbanización al SEIA**, en atención a su actual incompatibilidad territorial. En efecto, el artículo 37 del Reglamento del SEIA dispone lo siguiente:

*“Artículo 37.- Elaboración inmediata del Informe Consolidado de Evaluación.*

*[...] Asimismo, dicho informe se elaborará si sobre la base de los antecedentes revisados apareciera infracción manifiesta a la normativa ambiental aplicable y que no pudiera subsanarse mediante Adenda. En todo caso, dicho informe deberá contener los pronunciamientos ambientales fundados de los organismos con competencia que participaron en la evaluación, la evaluación técnica de las observaciones planteadas por la comunidad y los interesados, cuando corresponda, así como la recomendación de aprobación o rechazo del proyecto”* (énfasis agregado).

En consecuencia, ante un eventual procedimiento de evaluación ambiental del Proyecto Inmobiliario propiamente tal, por configurar éste la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, y de conformidad con lo señalado anteriormente, **este Servicio deberá dictar el respectivo Informe Consolidado de Evaluación recomendando el rechazo en etapas tempranas de la evaluación, por manifiesto incumplimiento normativo, en relación a la incompatibilidad territorial y a la normativa ambiental sectorial de la que adolece el Proyecto en sus términos actuales.**

**Con todo, cabe señalar que únicamente procedería efectuar la evaluación ambiental de aquellas obras y acciones consistentes en la corta de vegetación y despeje y adecuación del terreno ubicado dentro del Sitio Prioritario<sup>39</sup>. Sólo en este evento, la**

---

<sup>38</sup> Artículo 138 de la LGUC.- “Será sancionado con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo el ocupante, poseedor, propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el presente párrafo”

<sup>39</sup> Al respecto, el Dictamen N° 018602N17, de fecha 23 de abril de 2017, de la Contraloría General de la República indica que: “Así, de acuerdo con la letra i) del artículo 3º de la Ley Orgánica de la SMA, dicha repartición tiene la atribución para requerir, previo informe del SEA, mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10 de la ley N° 19.300, debieron someterse al SEIA y no cuenten con la respectiva RCA favorable, para que sometan a tal sistema el estudio o la declaración de impacto ambiental correspondiente.

*De esta manera, si el titular decide voluntariamente ingresar al SEIA un proyecto o actividad a que se refiere el citado artículo 10, después de iniciada su ejecución, el SEA debe realizar las gestiones necesarias para que se practique la evaluación de sus impactos ambientales, pues de esa manera dará*

**evaluación ambiental podría llevarse a cabo, esto es, sin considerar la subdivisión y urbanización efectuada por el Titular, dada la ilegalidad planteada en la presente sección.**

## **8. CONCLUSIÓN**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y 10 de la Ley N° 19.300, y en virtud de los antecedentes tenidos a la vista, esta Dirección Ejecutiva concluye que el proyecto “Loteo Alto Maullín”, de titularidad de Alto Maullín SpA, debe someterse de obligatoriamente al SEIA, debido a que configura la tipología de ingreso establecida en el literal p) del Reglamento del SEIA y en el literal p) de la Ley N° 19.300 por haber ejecutado obras y actividades en el área calificada como “Sitio Prioritario de Conservación Río Maullín”, consistentes en la tala de bosque nativo y habilitación de caminos.

Sin embargo, se hace presente a vuestra Superintendencia que, de conformidad a las prevenciones realizadas por esta Dirección Ejecutiva en la sección N° 7 del presente Oficio, el Proyecto – en sus términos actuales – **no se se encontraría en alguna de las hipótesis de excepción a las que refiere el artículo 55 de la LGUC, lo que tornaría en inoficioso su ingreso al SEIA**, en circunstancias que la compatibilidad territorial y el cumplimiento de la normativa ambiental sectorial serían cuestionadas en un eventual proceso de evaluación de impacto ambiental. Por lo anteriormente expuesto, es importante destacar que una evaluación ambiental solo sería pertinente respecto de las obras y acciones realizadas en dentro del Sitio Prioritario, excluyendo la subdivisión y urbanización llevada a cabo por el Proyecto, debido a la ilegalidad planteada.

Es todo por cuanto puedo informar.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

**VALENTINA DURÁN MEDINA  
DIRECTORA EJECUTIVA  
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

FDV/TSN/MCM/FAL/tjd

**Distribución:**

- Señor Daniel Garcés Paredes, Jefe de la División de Sanción y Cumplimiento de la Superintendencia del Medio Ambiente.

**C.C.:**

- Dirección Regional del SEA de la Región de Los Lagos.

---

*cumplimiento a los deberes que en materia de protección ambiental impone a los órganos del Estado el artículo 19, N° 8, de la Constitución (...) Ahora bien, es menester puntualizar que la circunstancia de que el titular someta voluntariamente su proyecto o actividad al SEIA después de iniciada su ejecución, es sin perjuicio de la sanción que la SMA pueda imponerle con arreglo al artículo 35, letra b), de su ley orgánica, como también de la responsabilidad por daño ambiental que haya podido originarse a su respecto a causa de tal ejecución irregular (...).” (énfasis agregado).*

