



**OF. ORD.:** (N° digital y fecha de la resolución en costado inferior izquierdo)

**ANT.: 1)** ORD. N° 905, de fecha 13 de abril de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que requiere a la Dirección Regional del SEA de Los Ríos emitir pronunciamiento en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, respecto al proyecto “Parcelas Altos del Lago Ranco”, de titularidad de Inversiones Altos de Lago Ranco Limitada. **2)** ORD. N° 2603, de fecha 13 de octubre de 2022, que solicita a la Dirección Ejecutiva del SEA emitir un pronunciamiento en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, respecto al proyecto “Parcelas Altos del Lago Ranco” de titularidad de Inversiones Altos de Lago Ranco Limitada. **3)** ORD. N° 3065, de fecha 13 de diciembre de 2022, que reitera la solicitud de pronunciamiento en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, respecto al proyecto “Parcelas Altos del Lago Ranco” de titularidad de Inversiones Altos de Lago Ranco Limitada.

**MAT.:** Evacúa Informe.

**Santiago,**

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

**A :** EMANUEL IBARRA SOTO  
FISCAL  
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

Mediante el Of. Ord. del ANT 1), la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA”) solicitó a la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de los Ríos (en adelante, “SEA Región de Los Ríos”), emitir un pronunciamiento sobre si, en base a los antecedentes expuestos, el proyecto denominado “Parcelas Altos del Lago Ranco” (en adelante, el “Proyecto”), de titularidad de Inversiones Altos de Lago Ranco Limitada (en adelante, el “Titular”) requiere ingresar de forma obligatoria al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”), conforme a lo dispuesto en el artículo 3° literal i) de la Ley N° 20.417 (en adelante, “LOSMA”), en relación con los artículos 8 y 10 de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N° 19.300”) y el artículo 3 del Decreto Supremo N° 40, de 2012, que aprueba el Reglamento del SEIA (en adelante, “RSEIA”).

Con posterioridad al requerimiento referido precedentemente, y mediante el Ord. del ANT.2), la SMA ha solicitado un pronunciamiento a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (“Dirección Ejecutiva del SEA” o la “Dirección Ejecutiva”), conforme a lo dispuesto en el artículo 3º, literal i) de la LOSMA, en los mismos términos del ANT.1). Dicha solicitud fue reiterada mediante el Ord. del ANT.3).

Cabe hacer presente que en la solicitud anteriormente individualizada la SMA concluye que las actividades realizadas por los Titulares se enmarcarían en la tipología de ingreso al SEIA establecidas en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, solicitando específicamente un *“pronunciamiento en torno a si, conforme a lo relatado precedentemente, el proyecto Parcelas Altos del Lago Ranco cumpliría con los establecido en el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300”*.

A efectos de dar cumplimiento a lo solicitado por la SMA, se hace presente que, en virtud de los principios administrativos de eficiencia, eficacia y economía procedimental, el Servicio de Evaluación Ambiental (“SEA” o el “Servicio”) emitirá este único pronunciamiento, por medio del cual se da respuesta a todos los oficios individualizados en el ANT.

En este contexto, y en relación con su solicitud, es menester indicar que la Dirección Ejecutiva ha tenido a la vista los siguientes antecedentes:

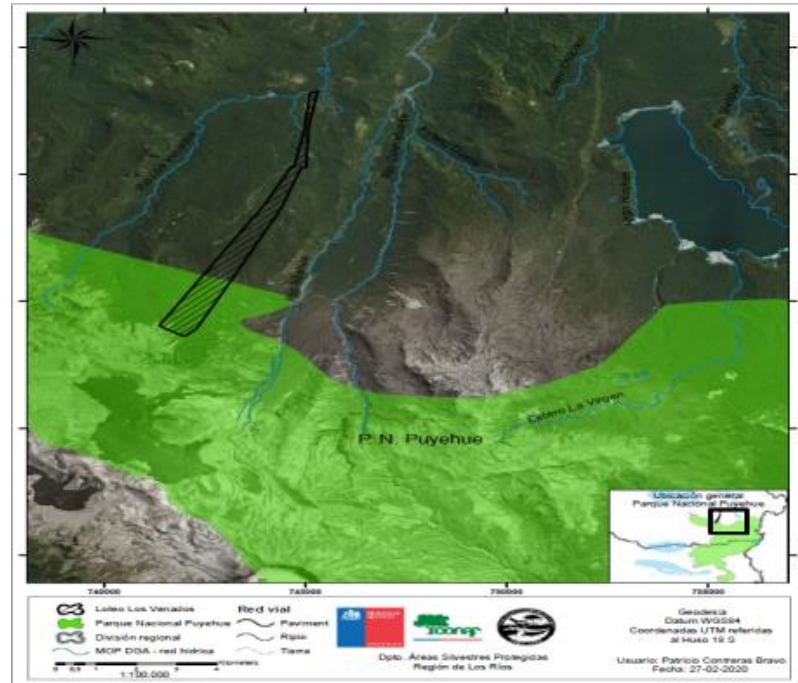
1. La Resolución Exenta N° 505, de fecha 1 de abril de 2022, de la SMA (en adelante, “Res. Ex. N° 505/2022”), que da inicio a procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Parcelas Altos del Lago Ranco”.
2. El ORD. N° 905, de fecha 13 de abril de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que requiere pronunciamiento en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3º de la LOSMA, respecto al proyecto “Parcelas Altos del Lago Ranco”.
3. Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2021-2606-XIV-SRCA y sus anexos.
4. La Carta S/N, de fecha 5 de mayo de 2022, mediante la cual el Titular evacúa el Traslado conferido en la Res. Ex. N° 505/2022 antes individualizada.
5. El ORD. SE 14 N° 1221, de fecha 22 de junio de 2022, del Ministerio de Bienes Nacionales.
6. Los demás antecedentes que constan en el expediente administrativo sobre requerimiento de ingreso, Rol REQ-008-2022.

## **1. ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO**

El Proyecto “Parcelas Altos del Lago Ranco”, de titularidad de Altos del Lago Ranco Limitada, corresponde a un proyecto de división de suelo de 944 lotes de más de 0,5 hectáreas cada uno, y se encuentra ubicado en el sector de Riñinahue, comuna de Lago Ranco, Región de Los Ríos, cercano a “Los Saltos del Nilahue”, entre el Parque Futangue y el Parque Nacional Puyehue. De estos 944 lotes, 362 (38%) se encuentran al interior del Parque Nacional Puyehue, y los restantes 582 (62%) se encuentran aledaños al mismo.

En esta línea, el Proyecto contempló la subdivisión del predio correspondiente a Hijaleta N° 22 Predio Nilahue Rol 67-270 de propiedad de Inversiones Altos del Ranco Ltda., el que obtuvo en el año 2014 por parte del Servicio Agrícola y Ganadero, un certificado de subdivisión predial, que dio origen a 944 parcelas superiores a 0,5 hectáreas, ello según consta en Certificado N°016 del año 2015, emitido por dicho servicio.

**Figura 1.** Emplazamiento del Proyecto



**Fuente:** IFA DFZ-2021-2606-XIV-SRCA

Cabe hacer presente que parte del Proyecto se emplaza en un 38% al interior del Parque Nacional Puyehue, cuyos límites se encuentran definidos por el Decreto N° 145, de fecha 21 de diciembre de 2017, del Ministerio de Bienes Nacionales, que “Modifica Deslindes del Parque Nacional Puyehue, ubicado en las Regiones de Los Lagos y Los Ríos”, según se puede observar en la siguiente figura:

**Figura 2.** Emplazamiento del Proyecto en relación al Parque Nacional Puyehue



**Fuente:** IFA DFZ-2021-2606-XIV-SRCA.

## 2. HECHOS CONSTATADOS DURANTE LAS ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

### 2.1. Denuncias ingresadas a la SMA

El proceso de fiscalización tiene su origen en el Oficio Ordinario N° 93/2020, de fecha 9 de noviembre de 2020, enviado a la SMA por la Corporación Nacional Forestal de la Región de Los Ríos (en adelante, “CONAF Los Ríos”), mediante el cual denuncia la existencia del proyecto “Parcelas Altos del Lago Ranco”, señalando la posibilidad de que éste afecte al Parque Nacional Puyehue, mediante el loteo, venta y manejo de 944 parcelas de agrado en una zona que colinda -y en algunos casos se introduce- en los límites de dicha área protegida. Esta denuncia fue ingresada a la SMA con el ID 61-XIV-2020, y posteriormente se complementó la información inicialmente entregada, ingresándose esta presentación con el ID 58-XIV-2021.

### 2.2. Inspección ambiental y requerimiento de ingreso

En el marco de la investigación en cuestión, con fecha 11 de mayo de 2021, la SMA realizó una actividad de inspección en terreno en conjunto con CONAF Los Ríos y la Ilustre Municipalidad de Lago Ranco, además de requerir información al Titular y a otros servicios competentes (en particular, CONAF Los Ríos y SAG). Respecto del análisis contenido en el IFA, la SMA tiene por constatados, en lo que interesa, los siguientes hechos:

- (i) La inspección ambiental se inicia en portón de madera que da acceso al predio. Según señala el representante del Titular, don Marcelo Obando, el predio es de 450 hectáreas aproximadamente. En el portón se observa letrero promocional de la venta de las parcelas con leyendas tales como - Parcelas de 5000m<sup>2</sup> con rol propio cada una a \$ 4.000.000.-, crédito directo, un millón de pie, hasta 15 cuotas sin intereses-, u otro “Gran Remate de Parcelas “, contacto Sr. Boris Núñez.

**Figura 3:** Portón de entrada y letrero de oferta



**Fuente:** Informe de Fiscalización DFZ-2021-2606-XIV-SRCA.

- (ii) El Proyecto corresponde a un loteo de 944 parcelas de agrado de más de 0,5 hectáreas cada una, inscrito en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente y aprobado por el SAG mediante el Certificado N° 016, de fecha 27 de enero de 2015, señalando que dicha división “(...) cumple con la normativa vigente para predios rústicos (...)”. De ese total de parcelas, 362 están ubicadas dentro del Parque Nacional Puyehue y 582 ubicadas aledañas a este, pero fuera del mismo.
- (iii) De acuerdo al IFA, y específicamente a la imagen georreferenciada del Proyecto -preparada por CONAF Los Ríos-, en la que se sobrepuso el límite del Parque Nacional Puyehue y los planos de loteo inscritos en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, se aprecia que el polígono del paño loteado por el Titular se sobrepone a los límites del área protegida definidos por el Decreto N° 145 de fecha 21 de diciembre de 2017, del Ministerio de Bienes Nacionales, que “Modifica Deslindes del Parque Nacional Puyehue, Ubicado en las Regiones de Los Lagos y Los Ríos”.

- (iv) De acuerdo a lo indicado por el Titular mediante una memoria explicativa a través de la cual dio respuesta al requerimiento de información realizado por la SMA, sostuvo que *“el proyecto tiene por objeto la conservación de la flora y fauna del sector, esta parte no ha desarrollado obras de equipamiento, urbanización, estacionamientos u otras que vayan contra esa idea fundamental”*. En este contexto, indicó que desde el año 2015 y 2016 había empezado a celebrar promesas de compraventas, y compraventas propiamente tal, respecto de cada uno de los lotes, habiéndose vendido hasta la fecha de su respuesta 531 parcelas, y 125 poseen ya una promesa de compraventa asociada. El Titular indica que en cada contrato *“consignó la prohibición de cambiar el destino agrícola de los lotes, en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de acuerdo a lo dispuesto por el Decreto Ley 3516”*. A mayor abundamiento, el Titular señala que se estableció en todos los contratos, que *“el fin último de esta subdivisión es la “conservación de la flora y fauna del sector”, y por ello “Las partes están contestes que los inmuebles se venden sin caminos, y el comprador se obliga a no talar árboles sin antes tener la aprobación de la Corporación Nacional Forestal o el organismo pertinente, de acuerdo a la legislación actual”*.
- (v) Respecto a lo señalado por CONAF Los Ríos, en la zona de emplazamiento del Proyecto se encuentran ejemplares del tipo forestal Siempreverde, como Lengas (*Nothofagus pumilio*), Canelo enano (*Drimys andina*) y Myrtáceas (*Myrceugenia chrysocarpa*). Añade CONAF Los Ríos que, al ser estos árboles añosos de grandes dimensiones, cumplen la función de albergue para plantas epífitas y para avifauna, así como también con palear la erosión de suelos -poco estructurados e inestables- derivados de cenizas volcánicas recientes, los que serían predominantes en este caso. Sumado a lo anterior, se llama la atención sobre las intervenciones en cuerpos de agua en altas cumbres -en donde se ubican algunas parcelas-, lo que podría generar cambios de curso de relevancia aguas abajo.
- (vi) El Proyecto cuenta con un Plan de Manejo de CONAF Los Ríos para ejecutar obras civiles, aprobado mediante la Resolución CONAF N° 109/341-142/20, de fecha 25 de agosto de 2020, el cual fue presentado para ampliar una huella maderera preexistente, de manera de habilitar el acceso a predios en las partes altas del paño. Respecto de la solicitud inicial, fue rechazada la tala de especies ubicadas dentro del Parque Nacional Puyehue. No obstante lo anterior, y según verificó la SMA en la visita en terreno, el Titular habría ejecutado el trazado rechazado por CONAF Los Ríos, así como también la apertura de caminos laterales para el floreo de especies de coihues de grandes dimensiones, ubicados al interior del mencionado parque.

**Figura 4:** Registros de intervención del camino principal del Proyecto

			
<b>FOTOGRAFÍA 3.</b>	<b>Fecha: 11-05-2021</b>	<b>FOTOGRAFÍA 4.</b>	<b>Fecha: 11-05-2021</b>
<b>Descripción medio de prueba:</b> Camino principal de acceso al proyecto, entre medio de bosque nativo. Se observan huellas de maquinaria pesada para la apertura de caminos y despeje.		<b>Descripción medio de prueba:</b> Camino principal, con corta de bosque nativo al costado. Se observan huellas de maquinaria pesada.	

**Fuente:** IFA DFZ-2021-2606-XIV-SRCA.

- (vii) En los predios vendidos que se ubican al interior del Parque Nacional Puyehue, se observó también la instalación de obras habitacionales rústicas, correspondientes a terrazas de madera, domos y pilotes de construcción, así como también la delimitación de los predios

mediante distintos materiales, como tela, pintura y estacas. De la misma manera, materiales de construcción definitiva fueron encontrados en parcelas ubicadas al interior del Parque Nacional Puyehue (ventanas de PVC y listones de Eucaliptus).

**Figuras 5 y 6: Registros de construcciones al interior del Parque Nacional Puyehue.**

			
<p>FOTOGRAFÍA 9.</p>	<p>Fecha: 11-05-2021</p>	<p>FOTOGRAFÍA 10.</p>	<p>Fecha: 11-05-2021</p>
<p>Descripción medio de prueba: Una de las tres terrazas en construcción para la instalación de Domos.</p>		<p>Descripción medio de prueba: Una de las tres terrazas en construcción. Parte alta, dentro del Parque Nacional Puyehue.</p>	
			
<p>FOTOGRAFÍA 11.</p>	<p>Fecha: 11-05-2021</p>	<p>FOTOGRAFÍA 12.</p>	<p>Fecha: 11-05-2021</p>
<p>Descripción medio de prueba: Terraza y Domo ya instalado en parte alta del predio, dentro del Parque nacional Puyehue.</p>		<p>Descripción medio de prueba: Terraza y Domo ya instalado en parte alta del predio, dentro del Parque nacional Puyehue.</p>	

**Fuente:** Informe de Fiscalización DFZ-2021-2606-XIV-SRCA.

Con fecha 01 de abril de 2022, la SMA dictó la Res. Ex. N° 505, que dio inicio al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA y confirió traslado al Titular, señalando que se configura la tipología de la letra p) del artículo 10 de la Ley 19.300, en base a los siguientes argumentos.

- (i) Que a pesar que el Titular declara que no tiene la voluntad de ejecutar un proyecto de carácter inmobiliario, “*la realidad observada por fiscalizadores en terreno, dan a entender de que en la práctica se instalarán estructuras destinadas a la habitación en las parcelas de agrado que son vendidas por el titular*”<sup>1</sup>.
- (ii) Asimismo, la SMA señala que, a pesar que las escrituras de compraventa supuestamente tienen por finalidad la conservación de la flora y fauna del Parque, estas “*no van acompañadas de ninguna clase reglamento o de medidas de monitoreo o vigilancia que velen por su cumplimiento, lo que en la práctica ha significado un evidente daño a especies nativas ubicadas al interior del Parque Nacional*”<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Res. Ex. N° 505, p. 4.

<sup>2</sup> Ibid., p. 5.

- (iii) Por otra parte, la SMA indica que las obras generaran un impacto de gran envergadura, magnitud y duración, en cuanto el proyecto supone una gran cantidad de predios de al menos 0,5 hectáreas cada una, lo que conlleva la tala de árboles, la disrupción de ecosistemas y la vocación de permanencia en el lugar de los futuros propietarios de estas parcelas de agrado<sup>3</sup>.
- (iv) Adicionalmente, la SMA indica que, en base al principio preventivo, el proyecto debe ingresar para así poder evaluar los impactos ambientales que el proyecto es susceptible de generar en el Parque Nacional Puyehue, sin que sea necesario *“esperar a que se alcance alguna fase específica de implementación, o efectivamente generado un impacto ambiental en su entorno, pues ello significaría un paso de no retorno respecto al resguardo de los objetos del área colocada bajo protección oficial, como es la que en el caso está en entredicho, perdiendo el SEIA su finalidad preventiva”*<sup>4</sup>.

Posteriormente, con fecha 05 de mayo de 2022, el Titular evacuó el traslado conferido en la Res. Ex. N° 505/2022, mediante el cual, en síntesis, señaló lo siguiente:

- (i) Que, el dominio sobre el predio denominado Hijueta 22 *“tiene su origen en un acto dispositivo del Estado de Chile, realizado por medio de sus órganos administrativos y en ejercicio de atribuciones legalmente conferidas”*. En este sentido, el predio se encontraría correctamente delimitado y singularizado siendo sus deslindes inconfundibles y excluyentes de cualquier otro, por lo que *“no hay yuxtaposición posible entre los deslindes registrales de la Hijueta 22 con los inmuebles fiscales que compondrían el Parque Nacional Puyehue”*.
- (ii) Que, solo los bienes fiscales pueden ser objeto del régimen de protección de los Parques Nacionales, en conformidad a lo señalado en el artículo 10 del Decreto Ley N.º 4.363, el que entrega al Presidente de la República la facultad de crear estas áreas protegidas. En este sentido, la inclusión del predio Hijueta 22 dentro de los límites del Parque Nacional Puyehue sería un error por lo que *“ha solicitado al Ministerio de Bienes Nacionales la desafectación del terreno de su propiedad del régimen de área de protección ambiental, por medio de un recurso de aclaración”*.
- (iii) Que, en base a lo anteriormente señalado, se concluye que *“el régimen de protección ambiental de los parques nacionales no puede ejercerse sobre bienes raíces que no sean de dominio fiscal”*, no siéndole aplicable la causal de ingreso al SEIA de la letra p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

Luego, el Ministerio de Bienes Nacionales dictó el Oficio Ord. SE 14 N° 1221, de 22 de junio de 2022, mediante el cual informó lo siguiente:

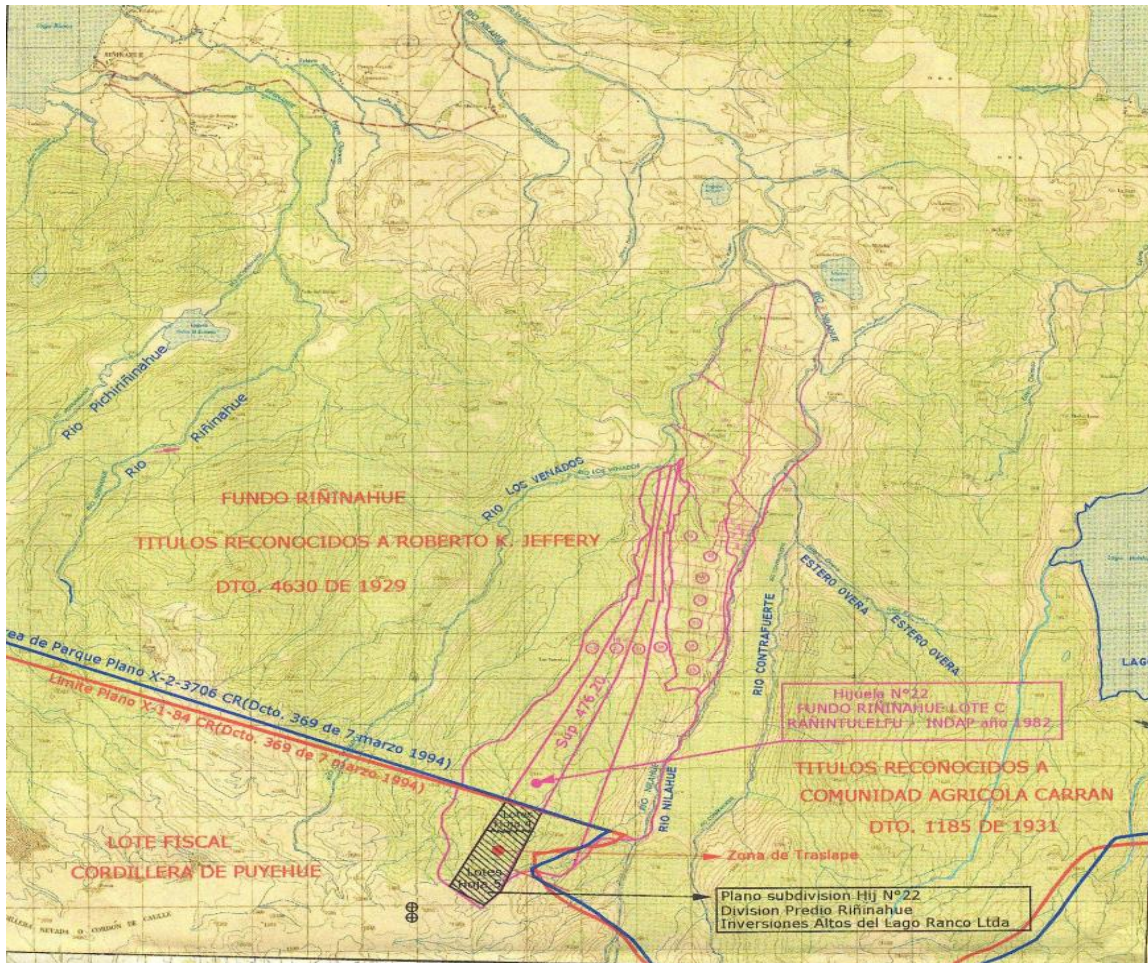
- (i) Que el Parque Nacional Puyehue se encuentra amparado por tres inscripciones a favor del Fisco de Chile, siendo la primera correspondiente al sector norte del parque la de Fojas 138 N° 190 del Registro de Propiedad del año 1971 del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno.
- (ii) Asimismo, indica que colindante al límite norte del Parque Nacional Puyehue se individualiza la propiedad de dominio particular que rola a Fojas 866 N° 933 del Registro de Propiedad del año 2014 del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno a nombre de la Sociedad Inversiones Altos del Lago Ranco Limitada, correspondiente a la Hijueta N° 22 de una superficie de 476,20 Has.
- (iii) En este contexto es que el Ministerio de Bienes Nacionales indica que *“los deslindes al Norte del Parque Nacional Puyehue no son coincidentes con los deslindes al Sur del inmueble particular a nombre de la Sociedad Inversiones Altos del Lago Ranco Limitada”*. **De ahí que se haya generado un traslape entre ambas superficies de 178,65 Has.**

---

<sup>3</sup> Ibid., p. 6.

<sup>4</sup> Ibid., p. 6.

**Figura 7:** Traslape del proyecto con el Parque Nacional Puyehue



**Fuente:** Of. Ord. SE 14 N° 221, de 22 de junio de 2022, del Ministerio de Bienes Nacionales

- (iv) Finalmente, indica que, respecto a la solicitud realizada por el Titular de desafectación del área de protección ambiental del terreno que se refiere a su propiedad, *“dicho requerimiento no habría sido efectuado ante esta Secretaría Regional Ministerial, razón por la que se consultará a la División de Catastro de nuestro Nivel Central, respecto a estado de proceso y antecedentes relacionados”*.

### **3. PERTINENCIA DE SOMETER A EVALUACIÓN AMBIENTAL EL PROYECTO “PARCELAS ALTOS DEL LAGO RANCO”**

Considerando los antecedentes anteriormente expuestos, la SMA ha solicitado al SEA emitir un informe sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 10 literal p) de la Ley N°19.300. Sin embargo, esta Dirección Ejecutiva estima pertinente también hacer referencia al literal g) del artículo 3 del RSEIA.

En relación con ello, se hace presente que la Ley N°19.300, en su artículo 8° dispone que:

*“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”*.

De forma previa al análisis sobre la pertinencia de ingreso del Proyecto al SEIA, se previene que el presente pronunciamiento supone una labor interpretativa de diversas disposiciones de naturaleza urbanística aplicables al caso examinado. En tal contexto, debe tenerse en cuenta que este Servicio no detenta competencias asociadas a una esfera distinta a la ambiental, por lo cual, el análisis que se desarrollará en las secciones sucesivas y las conclusiones que se desprendan de éste, tienen un carácter preliminar, sujeto a lo que en definitiva determinen los órganos competentes en la materia.



### 3.1. Análisis de la tipología del artículo 3 literal g.1. del RSEIA

En relación al literal g) del artículo 10 y artículo 3 del RSEIA, cabe tener presente el sub-literal g.1 del artículo 3 del RSEIA, los cuales señalan:

*“g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.*

*g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:*

*g.1.1 Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a 80 viviendas, o tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.*

*g.1.2. Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características:*

*a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>);*

*b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>);*

*c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientas (800) personas;*

*d) doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos*

*g.1.3. Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m<sup>2</sup>)”.*

En relación al literal g) del artículo 3 del RSEIA, se constata que el Proyecto se emplaza en la comuna de Lago Ranco, en una zona rural, con 944 lotes que se emplazan en una zona que no se encuentra regulada por alguno de los Instrumentos de Planificación Territorial de aquellos indicados en el artículo 2.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (“OGUC”). Por consiguiente, corresponde analizar si, atendida sus características, el Proyecto se subsume en alguno de los subliterales dispuestos por la causal de ingreso al SEIA en análisis.

El **literal g.1.** señala que se entenderán por “*proyectos de desarrollo urbano*” aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, presentando alguna de las características singularizadas en los subliterales g.1.1, g.1.2 y g.1.3. Por consiguiente, el literal exige la concurrencia de una determinada obra –edificación y/o urbanización–, por una parte, y un destino o finalidad específica –habitacional, industrial y/o equipamiento–, por otra.

En cuanto a las obras, el precepto refiere, en primer término, a las “*edificaciones*”. Se observa que aquel vocablo no ha sido definido expresamente por el legislador, de modo que, de acuerdo a las reglas de interpretación del Código Civil, así como también a lo dispuesto por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República (“CGR”), aquel debe ser entendido según el uso general del mismo<sup>5</sup>. Así, la Real Academia de la Lengua Española (“RAE”) la define como “*edificio o conjunto de edificios*”. En armonía con la definición transcrita, el artículo 1.1.2. de la OGUC define el concepto de “*edificio*” como “*toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino*”. A su turno, la misma disposición reglamentaria define el vocablo “*recinto*” como aquel “*espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades*”. En este contexto, y según fue revisado en el acápite 2 del presente Informe, la SMA constató que en al menos en uno de los predios vendidos existen edificaciones correspondientes a terrazas de madera y domos. Ahora bien, según se desarrollará más adelante, las edificaciones constatadas no permiten superar los umbrales que contempla el literal g.1. del artículo 3 del RSEIA.

Ahora bien, en cuanto al concepto de “urbanización”, el artículo 1.1.2 de la OGUC define el vocablo “urbanizar” como “*ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el terreno propio, en el espacio*

<sup>5</sup> Dictamen N° 7634, de 15 de febrero de 2007.

*público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo (...)*” (énfasis añadido). Por su parte, el inciso primero del artículo 134 de la LGUC señala que “[p]ara urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno”. Consecuentemente, al tenor de las normas citadas, para que se verifique la acción de urbanizar, basta la ejecución de cualesquiera de las obras enunciadas en el artículo 134 de la LGUC.

En ese contexto, de los hechos constatados por la SMA en su actividad de inspección y fiscalización, no se logra establecer con certeza que el Proyecto considere o haya ejecutado obras de urbanización, pues, de acuerdo a lo señalado en el acápite 2 de este documento, no se contemplan o se han ejecutado las obras mencionadas en el inciso primero del artículo 134 de la LGUC, a saber: pavimento de calles y pasajes, plantaciones y obras de ornato, instalaciones sanitarias y energéticas, obras de alimentación y desagües de aguas servidas y aguas lluvias, y/o las obras de defensa y de servicio del terreno. Hasta la fecha de la fiscalización ambiental, el Titular había desarrollado obras asociadas al trazado y apertura de caminos.

Pues bien, en vista de lo anterior, procede efectuar el análisis de los subliterales g.1.1, g.1.2 y g.1.3.

En relación al **subliteral g.1.1**, cabe señalar que, a partir de la información analizada, se ha logrado establecer la finalidad habitacional del Proyecto por la SMA, pues incluso ya hay construcciones rústicas como domos, demarcaciones y terrazas. Sin embargo, las edificaciones constatadas (1 domo y terraza para instalación de otro domo) no superan los umbrales establecidos en esta tipología, esto es, una cantidad igual o superior a 80 viviendas; o 160 viviendas sociales, progresivas o sanitarias, de modo que cabe descartar la configuración del presente literal. En este sentido, cabe señalar que el proyecto no considera habilitar o edificar viviendas, pues tal decisión-construir una vivienda- será de cargo de los futuros propietarios, razón por la que el Proyecto no se subsume a la causal de ingreso en estudio. Asimismo, la evaluación ambiental de este proyecto se torna inoficiosa, pues al no contemplar construcciones o edificaciones, se desconocen aspectos necesarios para la evaluación y predicción de impactos ambientales, como por ejemplo: la maquinaria que sería utilizada, la superficie que sería construida, los insumos que serían utilizados para la construcción, entre otras consideraciones.

En relación al **subliteral g.1.2**, es preciso indicar de forma preliminar que “*equipamiento*”, según dispone el artículo 1.1.2. de la OGUC, corresponde a aquellas “[c]onstrucciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala”. Más adelante, en el citado cuerpo reglamentario, el artículo 2.1.27 prescribe que “[e]l tipo de uso equipamiento se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas”. Adicionalmente, el mismo subliteral g.1.2. enuncia distintas clases de equipamiento, a saber, salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicio, fines científicos o sociales, cuyo ámbito de aplicación, por lo demás, se encuentra desarrollado en el artículo 2.1.33 de la OGUC. No obstante, de los antecedentes recabados en el procedimiento instruido por la SMA, no es posible advertir que el Proyecto contemple la habilitación o construcción de equipamiento que superen los 5.000 m<sup>2</sup> edificados o bien se emplacen en una superficie de 20.000 m<sup>2</sup>.

En relación al **subliteral g.1.3**, es preciso señalar que, de los antecedentes analizados, el Proyecto consultado no se puede enmarcar en la causal de ingreso de estudio, que se refiere a urbanizaciones y/o loteos “*con destino industrial*”, por cuanto la finalidad última de estos sería la generación de parcelas de agrado para futuros propietarios.

En conclusión, se indica que el Proyecto informado no presenta alguna de las características individualizadas en los subliterales g.1.1, g.1.2 y g.1.3 del artículo 3 del RSEIA y, por tanto, no se subsume en las causales de ingreso al SEIA dispuestas por el literal g.1) del artículo 3 del RSEIA.

Sin embargo, a pesar que este proyecto no configura la tipología del literal g.1) del artículo 3 del RSEIA, esta Dirección Ejecutiva estima apropiado incorporar las siguientes **prevenciones** en relación con este literal:

- (i) En armonía con lo señalado previamente en este Informe, se hace presente que el pronunciamiento de no ingreso al SEIA del Proyecto en virtud de la tipología establecida en el literal g.1 del artículo 3 del RSEIA tiene un carácter preliminar, en tanto se sustenta en la interpretación que hace este Servicio acerca de la ilegalidad del Proyecto entendiendo con ello, que no cuenta con la autorización e informes señalados en el artículo 55 de la LGUC, por una parte, y que no se encuentra en las hipótesis excepcionales contempladas en la aludida disposición legal, por otra. Asimismo, de mediar un pronunciamiento de los órganos competentes en sentido contrario, esto es, que el Proyecto sí se trata de una de las excepciones del artículo 55, esta Dirección Ejecutiva estima que la tipología del literal g.1. del artículo 3 del RSEIA tampoco se configuraría, por cuanto no contempla la construcción de viviendas, sin perjuicio de que es posible estimar que posee un destino habitacional.
- (ii) Asimismo, es menester señalar que el pronunciamiento de no ingreso al SEIA del Proyecto en virtud de la tipología establecida en el literal g.1 del artículo 3 del RSEIA, **en ningún caso, supone una autorización para su ejecución.** En efecto, este pronunciamiento se enmarca en el ejercicio de las competencias que detenta el Servicio, las cuales se circunscriben exclusivamente a una esfera ambiental. En este sentido, corresponderá al Titular obtener las autorizaciones e, informes previos favorables y/o permisos necesarios para acreditar la conformidad del Proyecto con la normativa urbanística.
- (iii) Por otra parte, cabe hacer presente que el Ministerio de Agricultura mediante el Ord. N° 637, de fecha 12 de julio de 2022<sup>6</sup>, ha señalado que es un hecho de pública notoriedad que en el último tiempo se ha suscitado un explosivo desarrollo de proyectos inmobiliarios en el área rural y, en gran medida, se ha verificado a partir de subdivisiones prediales practicadas al amparo del Decreto Ley N° 3.516, con infracción de la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la LGUC, a la que quedan legalmente sujetos los predios resultantes de tales subdivisiones.
- (iv) Asimismo, el Ministerio de Agricultura agregó 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 usos finales son de tipo habitacional”*.
- (v) En este contexto, cabe señalar que si bien el Proyecto se origina al alero del Decreto Ley N° 3.516 y que la problemática que subyace es a la de un proyecto amparado en un estatuto jurídico para predios rústicos, no obstante, corresponde en realidad a un proyecto con destinación habitacional que vulneraría la normativa urbanística.
- (vi) En este contexto, cabe relevar que el conflicto que se ha generado a partir de subdivisiones y urbanizaciones en área rural se origina por dos circunstancias, cuales son: (i) que el proceso de certificación del cumplimiento del Decreto Ley N°3.516, en la actualidad, no cumple con velar por la vocación agrícola, ganadera o forestal de los predios rústicos; y (ii) que la falta de una adecuada fiscalización de dicho cuerpo normativo ha permitido el desarrollo de proyectos de subdivisión y urbanización que vulneran la normativa vigente, sin existir un efecto disuasivo para los desarrolladores inmobiliarios.
- (vii) 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 irregularidades de esa naturaleza.
- (viii) La solución de 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 Decreto Ley 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 del mencionado Decreto Ley y del artículo 55 de la LGUC.

---

<sup>6</sup> Se hace presente que, a la fecha del presente Informe, por resolución emanada del 7° 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 Oficio Ordinario N° 637, de 12 de julio de 2022, del Ministerio de Agricultura, y la Circular N° 475, de 18 de julio de 2022, del SAG.

- (ix) Adicionalmente, se debe tener presente lo dispuesto en el artículo 138 de la LGUC, 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 4° de la LGUC (“De las obligaciones del urbanizador”).

### 3.2. Análisis de pertinencia de ingreso al SEIA en el marco del literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300

Que, para efectos de despejar en la especie si el Proyecto debe o no ingresar obligatoriamente al SEIA, se ha tenido a la vista la tipología establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y 3 del RSEIA, en la cual se establece que deberá ingresar al SEIA 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 cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.”*

Dicho lo anterior, en relación al literal p) de la Ley N° 19.300, se hace presente que mediante Of. Ord. D.E. N° 130844/13, de fecha 22 de mayo de 2013 (en adelante, “Ord. N° 130844/2013”), la Dirección Ejecutiva del SEA uniformó los criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del SEIA, e instruyó sobre la materia. Asimismo, cabe señalar que el citado Ord. 130844/2013 fue complementado por el Of. Ord. N° 161081, de fecha 17 de agosto de 2016, y el Of. Ord. N° 202099102647, de fecha 12 de noviembre de 2020, ambos de la Dirección Ejecutiva del SEA.

Las señaladas instrucciones, junto con delimitar el concepto de “áreas colocadas bajo protección oficial”, establecen un catálogo de aquellas áreas que se entienden comprendidas por aquel concepto y que, por tanto, determinan la obligación de ingresar al SEIA en caso de que en aquellas se efectúan obras, programas o actividades.

Asimismo, dichas instrucciones establecen que *“(…) 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 que dicha “obra”, “programa” o “actividad” deba obtener una calificación ambiental. En particular, 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 Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental tenga sentido y reporte beneficios concretos en términos de prevención de impactos ambientales adversos”* (énfasis agregado).

En este sentido, no todo proyecto que se emplace en un área colocada bajo protección oficial debe ingresar obligatoriamente al SEIA, sino solo aquellos que por su magnitud y envergadura sean susceptibles de generar impactos ambientales, teniendo especial consideración los objetos de protección del área en cuestión. Así se ha pronunciado la Contraloría General de la República mediante su Dictamen N° 48.164, de fecha 30 de junio de 2016, en virtud del cual se señala que *“(…) la sola circunstancia de que un proyecto se desarrolle en una de las áreas previstas en el referido literal p) no basta para sostener que aquel obligatoriamente debe ingresar al SEIA, pues el artículo 10 de la ley N° 19.300 **exige, además, que se trate de proyectos o actividades “susceptibles de causar impacto ambiental”*** (énfasis añadido). En consecuencia, se concluye que *“(…) no todo proyecto o actividad que se pretende ejecutar en un área de protección oficial debe necesariamente ser sometida al SEIA, **sino solo aquellos que resultan relevantes desde el punto de vista del impacto ambiental que son susceptibles de provocar”*** (énfasis agregado)<sup>7</sup>.

En este contexto normativo, cabe destacar que, en el marco de los proyectos que pueden desarrollarse en las áreas de protección oficial, la jurisprudencia administrativa ha señalado que este tipo de proyectos *“únicamente puede ser autorizado, en la medida que tal actividad resulte compatible con los fines ambientales en cuya virtud esos espacios se encuentran bajo protección oficial, para lo cual debe tenerse en consideración lo establecido en los cuerpos normativos que*

<sup>7</sup> En el mismo sentido dictámenes N° 92337, de 23 de diciembre de 2016; 9215, de 17 de marzo de 2017; 17865, de 17 de mayo de 2017; 39766, de 30 de septiembre de 2020.

*regulan aquellas reservas, en el acto administrativo que las crea y en el respectivo plan de manejo*<sup>8</sup> (énfasis añadido).

Entonces, como ya se adelantó, mediante el Of. Ord. N° 130844 de fecha 22 de mayo de 2013, el SEA ha instruido que las áreas colocadas bajo protección oficial se definen a partir de tres elementos constitutivos, cuales son: un área, entendida como un espacio geográfico delimitado; una declaración oficial, esto es, un acto formal emanado de autoridad competente al efecto; y un objeto de protección ambiental, al cual debe responder directa o indirectamente a la declaración oficial. A continuación, se analizarán estos requisitos en detalle.

Que, en atención a lo antes expuesto, corresponde verificar si el Proyecto cumple con los requisitos copulativos antes señalados, lo que determinará si debe o no ingresar de manera obligatoria a evaluación ambiental en el SEIA:

- (i) En relación al primer requisito, esto es, un área o espacio geográfico delimitado, cabe señalar que el Parque Nacional Puyehue fue creado por D.S. N° 374, dictado el 8 de abril de 1941, por el Ministerio de Tierras y Colonización. En la actualidad, sus deslindes están regulados en los decretos supremos N° 445, de fecha 5 de agosto de 1981; y N° 369, de 07 de marzo de 1994, ambos del Ministerio de Bienes Nacionales, y la última modificación a esta regulación se realizó por medio del decreto supremo N° 145, de 21 de diciembre de 2017. El Parque tiene una superficie de 107.000 hectáreas ubicadas en la Cordillera de Los Andes, en las provincias de Valdivia y Osorno, en las regiones de Los Ríos y Los Lagos respectivamente.

Por su parte, el Titular del proyecto es propietario del predio Hijueta 22, el cual consiste en la división de suelo de 944 lotes de más de 0,5 hectáreas cada uno. De este total de lotes, 362 se encuentran al interior del Parque Nacional Puyehue de manera traslapada con el límite norte de este, sin que hasta esta fecha conste algún antecedente que dé cuenta de la desafección solicitada por el Titular. Según informó la Seremi del Ministerio de Bienes Nacionales de la Región de Los Ríos en el Of. Ord. SE 14 N° 221, de 22 de junio de 2022, dicho traslape sería de 178, 65 ha<sup>9</sup>.

Así, entonces, resulta claro que una parte del proyecto se desarrolla dentro del espacio geográfico que corresponde al área de protección Parque Nacional Puyehue, en particular, la superficie del proyecto que se encuentra traslapada, en cuanto el límite sur del predio Hijueta 22 se encuentra dentro del límite norte del Parque Nacional Puyehue<sup>10</sup>.

- (ii) En relación al segundo requisito, esto es, que exista un acto formal emanado de la autoridad competente al efecto, en virtud del cual se somete determinada área a un régimen de protección, cabe reiterar que el Parque Nacional Puyehue fue creado mediante el Decreto Supremo N° 374 de 08 de abril de 1941, dictado por el Ministerio de Tierras y Colonización. Dicho decreto fue publicado el 31 de mayo de 1941, de modo que cabe tener por configurado el segundo requisito.
- (iii) En relación al tercer elemento de las áreas de protección oficial, esto es, un objeto de protección ambiental al cual debe responder directa o indirectamente la declaración oficial, cabe señalar que conforme a la Convención de Washington, reconocida en nuestro ordenamiento jurídico por medio del DS N° 531 de 23 de agosto de 1967, los Parques Nacionales tienen por finalidad “*la protección y conservación de las bellezas escénicas naturales y de la flora y la fauna de importancia nacional*” (art. I.1). Asimismo, el DS N° 374 de 08 de abril de 1941, que creó el Parque Nacional Puyehue señaló como objeto de protección “*el agotamiento de las masas boscosas y la destrucción de las bellezas naturales panorámicas*”. Luego, siguiendo esta línea de protección, el Plan de Manejo del Parque

<sup>8</sup> En este sentido, dictámenes N° 83278, de 16 de noviembre de 2016; N° 8913, de 11 de mayo de 2020 y N° E121877 de 14 de julio de 2021.

<sup>9</sup> En efecto, en el considerando 8° del Of. Ord. SE 14 N° 221, la Seremi señaló: “*Cabe mencionar, que la superficie de traslape de aproximadamente 178,65 Has, se habría originado por la no coincidencia de deslindes entre la propiedad particular a nombre de la Sociedad Inversiones Altos del Lago Ranco Limitada y la propiedad fiscal denominada Cordillera de Puyehue*”.

<sup>10</sup> En el considerando 4° del Of. Ord. SE 14 N° 221, la Seremi indica: “*se puede apreciar que los deslindes al Norte del Parque Nacional Puyehue no son coincidentes con los deslindes al Sur del inmueble particular a nombre de la Sociedad Inversiones Altos del Lago Ranco Limitada*”.

Nacional Puyehue señala que este fue creado con el fin de lograr los siguientes objetivos<sup>11</sup>: i) asegurar la diversidad biológica; ii) tutelar la preservación de la naturaleza y iii) conservar el patrimonio ambiental.

En relación con dichos objetivos, es que la CONAF hizo presente que el Plan de Manejo del Parque Nacional Puyehue establece una zonificación, la que tiene por finalidad definir el nivel y tipo de intervención antrópica que garantizarán el cumplimiento de los objetivos de preservación y conservación del Parque.<sup>12</sup> Asimismo, según consta en el Anexo 2 del IFA, denominado “Oficios CONAF”, específicamente en el documento titulado “Informe del Departamento de Áreas Silvestres Protegidas, que da cuenta de afectaciones al Parque Nacional Puyehue, en el marco de un proyecto inmobiliario y de evidencia de ingreso de motos”, la CONAF expresa que el proyecto vulnera la normativa asociada al Parque Nacional en comento, y en particular la zonificación establecida en el Plan de Manejo de esta área.<sup>13</sup>

Al respecto, es importante indicar que, según lo indicado por la CONAF, el Proyecto se emplaza en una zona de carácter primitivo, las que según el plan de manejo corresponden a “áreas que presentan un *mínimo de intervención humana*. En este tipo de zonas es posible encontrar ecosistemas únicos, especies de flora o fauna o fenómenos naturales de valor científico que son relativamente resistentes y que podrían tolerar un moderado uso público. *Se excluyen caminos y el uso de vehículos motorizados*” (énfasis añadido). El objetivo de esta zona es “preservar y conservar las especies nativas y características de este tipo de ecosistemas, particularmente aquellas especies que presentan problemas de conservación, tales como el Huemul, Monito del Monte y el Puma entre otros, facilitando la realización de estudios científicos, fomentando la educación ambiental de este tipo de ecosistema y la recreación en su forma primitiva”<sup>14</sup>. De ahí que en esta área el desarrollo de actividades se encuentra fuertemente restringida, pues sólo se permiten actividades educativas y de diseño, desarrollo y mejoramiento de operaciones de protección. En este sentido es que el Plan de Manejo indica expresamente: “Solo se permitirán construcciones rudimentarias, exclusivamente para usos científicos o administrativos”; “Quedará excluida en forma permanente en esta zona, *la construcción de caminos y el uso de vehículos motorizados*” (énfasis añadido)<sup>15</sup>.

Adicionalmente, cabe recordar que el Titular del proyecto presentó un Plan de Manejo de Obras Civiles ingresado con el N° 109/341-142/20 con el objeto de tener acceso al predio de forma interna a través de un camino. Este Plan de Manejo fue parcialmente aprobado por CONAF, pues sólo se aprobó la superficie del predio que está fuera del Parque Nacional, mientras que respecto del sector traslapado dentro del Parque, fue rechazado.

Sin embargo, a pesar de aquellas restricciones dispuestas tanto en el Plan de Manejo del Parque Nacional como en el Plan de Manejo de Obras Civiles presentado por el Titular, la SMA y la CONAF constataron acciones que contravenían dichas normativas, como la ejecución de una faja de servidumbre que había sido rechazada por CONAF al momento de evaluar el Plan de Manejo de Obra Civil N° 109/341-142/20; la construcción de terrazas de madera, de obras habitacionales rústicas, de domos y pilotes de construcción; la delimitación de los predios mediante distintos materiales como tela, pintura y estacas, según se demostró mediante los registros fotográficos correspondientes a las figuras 4, 5 y 6 de este informe.

Adicionalmente, se desprende que, según las normas de uso del Plan de Manejo del Parque Nacional Puyehue previamente descritas, no existe, para ninguna de las compatibilidades señaladas, actividades relacionadas con infraestructura, obras o instalaciones de soporte, conectividad y/o accesibilidad para lotes o subdivisiones. En este sentido, a pesar que el Titular indica que la subdivisión de predios efectuada tiene por finalidad “*la conservación de flora y fauna del sector*”, la CONAF constató que el Titular ha desarrollado labores de

<sup>11</sup> Plan de Manejo del Parque Nacional de Puyehue (documento de trabajo N° 487/2008), de noviembre de 2008, p. 10.

<sup>12</sup> Ord. N°15/2021, de fecha 12 de marzo de 2021, de la CONAF, que “Complementa Oficio Parcelas de Agrado dentro de Parque Nacional Puyehue”.

<sup>13</sup> IFA, Anexo 2, “Oficios Conaf”, documento denominado “Informe del Departamento de Áreas Silvestres Protegidas, que da cuenta de afectaciones al Parque Nacional Puyehue, en el marco de un proyecto inmobiliario y de evidencias de ingreso de motos”.

<sup>14</sup> Plan de Manejo del Parque Nacional de Puyehue (documento de trabajo N° 487/2008), de noviembre de 2008, p. 109.

<sup>15</sup> Ibid., pp. 116 – 117.

publicidad con la finalidad de vender parcelas<sup>16</sup>. Adicionalmente, en la inspección ambiental llevado a cabo por la SMA, se pudo constatar un cartel dispuesto con la finalidad de promocionar un “*gran remate de parcelas*”, lo que permite explicar las construcciones rústicas y elementos -como ventanas de PVC- que ya existen en el predio, de modo todo ello permite justificar la presunción de uso habitacional que se le busca dar a los loteos resultantes de la subdivisión.

De igual forma, se desprende que no se permite el tránsito de personas en una zona primitiva, si es que esta no cumple con fines científicos o de recreación primitiva; y, por tanto, no se vislumbra a partir de las normas de uso, la posibilidad de un tránsito permanente asociado al tránsito de personas y vehículos debido a la apertura de caminos, los que podrían ser usados tanto por los propietarios actuales de las subdivisiones y futuros propietarios, así como también por visitantes de paso que vean la oportunidad de transitar por estos nuevos caminos.

En este contexto es que CONAF señaló que el proyecto que se analiza “*traerá impactos ambientales negativos sobre los objetos de conservación, especies con problemas de conservación, presencia de amenazas, corta de bosque nativo, fragmentación de ecosistemas, basura, tratamiento de aguas servidas, captación de agua potable, caminos, obras civiles, entre otras*”<sup>17</sup>.

En suma, la CONAF concluye que **el presente proyecto no es compatible con los usos del área primitiva** establecidos en el plan de manejo del Parque Nacional Puyehue. Adicionalmente, **las obras y acciones del proyecto se encontrarían contrarias al objetivo de protección del Parque Nacional Puyehue**, que es la conservación y preservación de las masas boscosas, conforme se indicó en el DS N° 374 de 08 de abril de 1941, que creó el Parque Nacional Puyehue y que se reitera en el Plan de Manejo.

Ahora bien, a pesar que el desarrollo del proyecto afecta el objeto de protección del Parque, lo que permitiría tener por configurado el literal p) del artículo 3 del RSEIA, cabe recordar que la jurisprudencia administrativa ha señalado que, al momento de evaluar el desarrollo de un proyecto en un área colocada bajo protección oficial, debe tenerse en consideración lo establecido en el respectivo plan de manejo. Como ya se ha señalado, el Plan de Manejo del Parque Nacional Puyehue restringe fuertemente las construcciones permitidas en las zonas primitivas del mismo. En efecto, el nivel de restricción es tal, que no se permiten las construcciones rústicas que ya están presentes en algunos lotes, según se constató en la inspección efectuada por la SMA. En esta línea, menos aún resulta posible una construcción de carácter habitacional.

Por todo ello, si bien el proyecto configura la tipología de ingreso del artículo 10 letra p) de la Ley N° 19.300, a partir de lo indicado por CONAF **no resultaría oficioso el ingreso del presente proyecto al SEIA pues este transgrede la zonificación dispuesta en el Plan de Manejo del Parque Nacional Puyehue**, el cual constituye un elemento determinante al momento de evaluar el cumplimiento normativo de un proyecto en un área protegida según lo ha señalado expresamente la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República.<sup>18</sup>

En este sentido, debe recordarse que no todo proyecto que se emplace en un área colocada bajo protección oficial debe ingresar obligatoriamente al SEIA, sino solo aquellos que por su magnitud y envergadura sean susceptibles de generar impactos ambientales al objeto de protección del mismo. Por lo tanto, el ingreso al SEIA debe reportar beneficios desde el punto de vista de la prevención de sus impactos ambientales. De ahí que, a pesar que el proyecto en cuestión genera una serie de impactos ambientales en atención a su magnitud y envergadura, lo que permitiría tener por configurada la tipología de ingreso contenida en el literal p) del artículo 10 de la Ley 19.300, **aquel transgrede las normas de las zonas de uso primitivo**

---

<sup>16</sup> En el Ord. 15/2021, de 12 de marzo de 2021, la CONAF señaló: “7. *El proyecto posee publicidad digital a través de página web con dominio propio (www.nunezinmobiliaria.cl) y a través de las redes sociales tales como facebook utilizando el nombre de "Ventas Parcelas en Lago Ranco", publicado el 9 de abril de 2019, en donde el vendedor publicita las parcelas desde 2016. Se adjunta archivo con respuesta del vendedor Sr. Boris Nuñez [...], respecto de consulta por su proyecto*”.

<sup>17</sup> Ord. N° 93/2020 de CONAF, de 09 de noviembre de 2020.

<sup>18</sup> Dictámenes N° 83278, de 16 de noviembre de 2016; N° 8913, de 11 de mayo de 2020 y N° E121877 de 14 de julio de 2021.

**del Plan de Manejo del Parque Nacional Puyehue**, de modo que resulta inoficioso su ingreso al SEIA por cuanto no se podría autorizar ambientalmente, en vista de la incompatibilidad advertida entre las obras del mismo -ejecutadas y por ejecutar-, y los usos contemplados en este.

#### **4. CONCLUSIONES.**

En definitiva, de los antecedentes tenidos a la vista y el análisis anteriormente efectuado, cabe concluir que el proyecto “Parcelas Altos del Lago Ranco”, no configura la tipología del literal g.1. del artículo 3 del RSEIA, sin perjuicio de las prevenciones realizadas por esta Dirección Ejecutiva en la sección 3.1. de este Informe. Dichas prevenciones relevan que la conclusión de “no ingreso” respecto de dicho literal en ningún caso viene a regularizar su situación, sino tan solo traslada la discusión a la esfera de la competencia sectorial urbanística, de manera tal que sea en esa sede donde se discuta acerca de la legalidad de su emplazamiento.

Por otra parte, respecto del literal p) del artículo 10 de la Ley 19.300, cabe señalar que, a pesar que el proyecto configuraría la tipología del mencionado literal, de igual forma no es oficiosa la evaluación ambiental, por cuanto el problema de compatibilidad con la zonificación del Plan de Manejo hace inviable el cumplimiento normativo y, consecuentemente, la obtención de una resolución de calificación ambiental favorable.

Sin otro particular, le saluda atentamente,

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

GRC/MCM/JLV/aep

#### **Distribución**

- Sr. Emanuel Ibarra Soto, Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente.

#### **C.c.:**

- Dirección Regional, SEA Región de Los Ríos.
- Inversiones Altos de Lago Ranco Limitada. Correo electrónico: [rplaza@phr.cl](mailto:rplaza@phr.cl)