



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

ANT.: ORD. N° 91, de fecha 11 de enero de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que requiere pronunciamiento en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, respecto al proyecto “Loteo Estuario Quitralco”, de titularidad de Inmobiliaria Idea Patagonia SpA.

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, la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA”) solicitó a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”), emitir un pronunciamiento sobre si, en base a los antecedentes expuestos, el proyecto denominado “Loteo Estuario Quitralco” (en adelante, el “Proyecto”), de titularidad de Inmobiliaria Idea Patagonia SpA (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”).

Cabe hacer presente que en la solicitud anteriormente individualizada la SMA concluye que las actividades realizadas por el Titular se enmarcarían en las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en el subliteral g.1.1 del artículo 3 del RSEIA y el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, solicitando específicamente “*un pronunciamiento respecto a la hipótesis de elusión levantada por la SMA*”.



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

- i. La Resolución Exenta N° 2001, de fecha 16 de noviembre de 2022, de la SMA (en adelante, “Res. Ex. N° 2001/2022”), que da inicio a procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Estuario Quitralco”.
- ii. El ORD. N° 91, de fecha 11 de enero de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que requiere pronunciamiento de esta Dirección Ejecutiva en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, respecto al proyecto “Loteo Estuario Quitralco”.
- iii. Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-1104-XI-SRCA y sus anexos.
- iv. La Carta S/N, de fecha 09 de diciembre de 2022, mediante la cual el Titular evacúa el Traslado conferido en la Res. Ex. N° 2001/2022.
- v. Los demás antecedentes que constan en el expediente administrativo sobre requerimiento de ingreso, Rol REQ-031-2022.

1. ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO “LOTEO ESTUARIO QUITRALCO”

El proyecto se emplaza en el predio Estuario Quitralco, Rol Predial N° 1026-19, en la comuna y Región de Aysén.

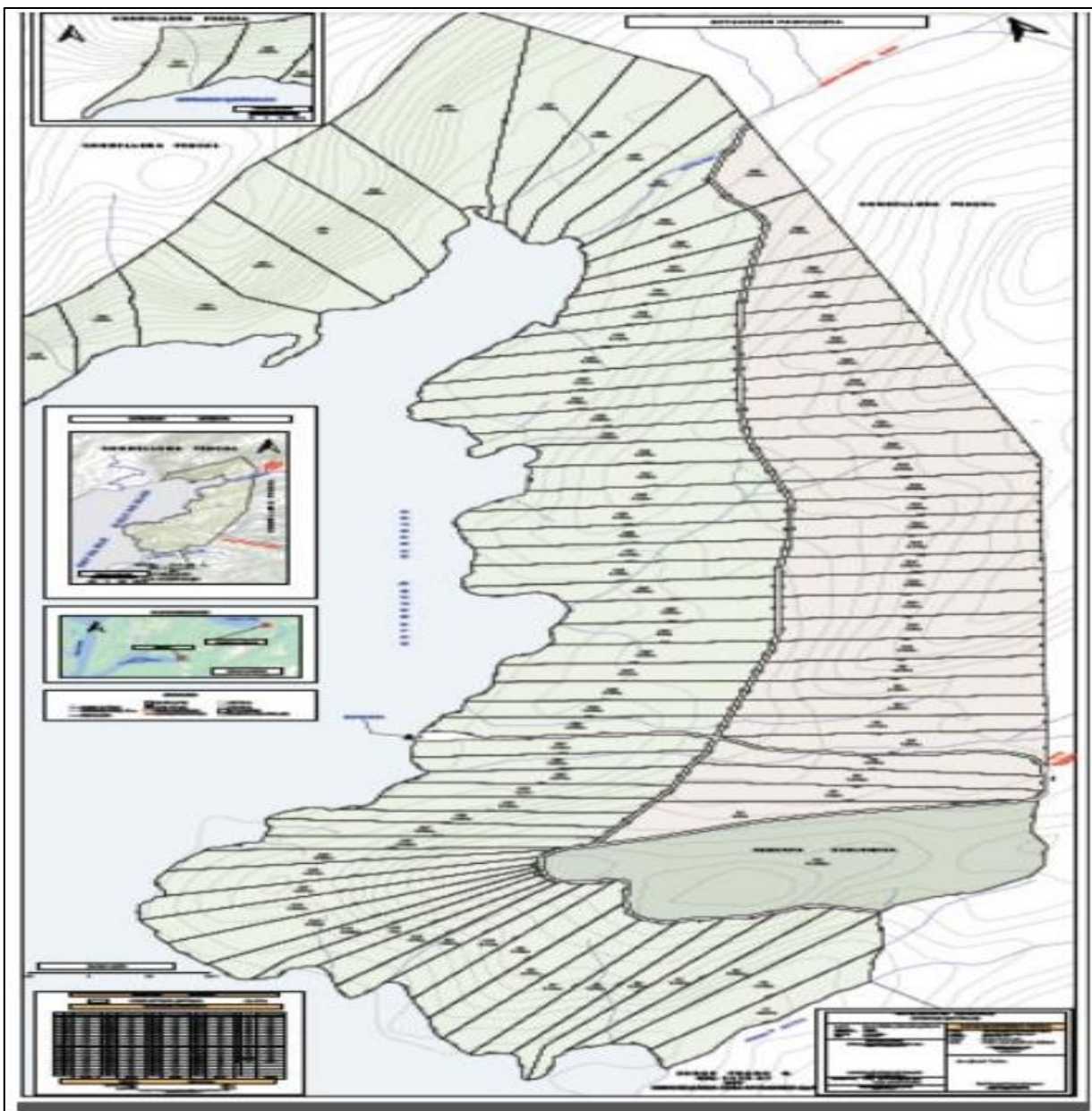
Figura 1: Ubicación del proyecto



Fuente: IFA DFZ-2022-1104-XI-SRC.

Este proyecto consiste en una solicitud de subdivisión que contempla la generación de 94 macrolotes de 3 hectáreas, 64 macrolotes con orilla de mar y 30 macrolotes en segunda línea, además de un área predial de más de 20 hectáreas destinada a una reserva ecológica.

Figura 2: Mapa de los macrolotes



Fuente: IFA DFZ-2022-1104-XI-SRC.

La superficie total del área del proyecto es de 322,50 hectáreas. Dicha información, además, se encuentra registrada en los antecedentes remitidos por el Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante “SAG”) a la SMA, al GORE de Aysén, al Seremi Minvu y a la Municipalidad de Puerto Aysén mediante el Oficio Ord. N° 183, de 12 de mayo de 2022. Cabe señalar que este proyecto se emplaza fuera de una zona comprendida en los planes evaluados estratégicamente de la Región de Aysén, en una zona de carácter rural.

2. HECHOS CONSTATADOS DURANTE LAS ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL AL PROYECTO “LOTEO ESTUARIO QUITRALCO”

2.1. Denuncias ingresadas a la SMA

Con fecha 12 de mayo de 2022, ingresó a la SMA el mencionado Oficio Ordinario N°183, del SAG, mediante el cual informó de la solicitud de Inmobiliaria IDEA Patagonia SpA para

la subdivisión de predio rústico con un total de 94 lotes, el cual *“podría generar un conjunto habitacional que causare impacto ambiental y debería someterse evaluación ambiental”*.

Dicho Oficio también fue remitido al Seremi MINVU y al Gobierno Regional de Aysén para *“cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, conforme al inciso 2° del artículo 55 de la LGUC”*. Por último, también fue remitido a la Ilustre Municipalidad de Puerto Aysén.

2.2. Fiscalización ambiental y requerimiento de ingreso

La denuncia ingresada a la SMA dio origen a una investigación por parte de este organismo, sistematizada en el expediente de fiscalización ambiental DFZ-2022-1104-XI-SRC.

En el marco de esta investigación, mediante la Resolución Exenta AYS N°33, de fecha 13 de mayo de 2022, la SMA requirió información al titular del proyecto. Además, realizó un análisis documental y de las imágenes del proyecto obtenidas por la aplicación Google Earth.

De las actividades de fiscalización desarrolladas por la SMA, dicha entidad concluyó lo siguiente:

- i. Las actividades desarrolladas por el Titular se emplazan en el Estuario Quitralco, comuna y Región de Aysén, según lo informado por el mismo en su presentación de fecha 23 de mayo de 2022.
- ii. El predio es de propiedad del Titular, según se desprende del Plano de Subdivisión. En efecto, en dicho documento se indica que la propiedad se encuentra inscrita a nombre del Titular a Fojas 94 del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique.
- iii. El proyecto se emplaza fuera de una zona comprendida en los planes evaluados estratégicamente de Aysén, en zona rural.
- iv. La solicitud de subdivisión contempla la generación de 94 macrolotes de 3 hectáreas, 64 macrolotes con orilla de mar y 30 macrolotes en segunda línea, además de un área predial de más de 20 hectáreas destinada a una reserva ecológica.
- v. Según lo informado por el propio Titular, al 23 de mayo de 2022 se han reservado 25 lotes.
- vi. En base al antecedente citado en el párrafo precedente, se tiene que la superficie total del área es de 322,50 hectáreas. Dicha información, además, se encuentra registrada en los antecedentes remitidos por el SAG.
- vii. Solo existen ruta directa al loteo vía marítima desde Puerto Chacabuco, navegando una distancia de 145 km o 78,3 millas náuticas, desde el fiordo Aysén al Estero Quitralco. Otra posibilidad es llegar en hidroavión o avioneta en pista privada aledaña a Termas de Quitralco
- viii. A partir de la presentación del Titular realizada el 23 de mayo de 2022, consta un borrador de Reglamento Interno de Propietarios, cuyo objeto es regir las relaciones entre los futuros adquirentes de los macroloteos, a cualquier título el dominio o el uso y goce exclusivo de las diferentes parcelas. En dicho borrador se regulan cuestiones asociadas al proyecto, tales como la administración de la parcelación, el uso, goce y emplazamiento de las propiedades, prohibiciones, emplazamiento de cada propiedad, normas de construcción y arquitectura, entre otras.

- ix. Asimismo, la SMA constata que el proyecto tiene carácter habitacional pues, si bien el Reglamento Interno en su cláusula sexta, indica que el destino de los macrolotes y de las construcciones serán exclusivamente agrícolas, a su vez señala que deberán privilegiarse construcciones autosustentables y ecológicas. Por lo demás, Inmobiliaria IDEA Patagonia SpA es una sociedad de giro inmobiliario, como se desprende de los antecedentes relacionados con el dominio del predio.
- x. De acuerdo a la información remitida por el Titular, se observa que el proyecto considera distintas obras, tales como la construcción de un muelle, un camino de 12 kilómetros para llegar al proyecto y caminos interiores, tanto de acceso a los sitios (mediante la constitución de servidumbres de 8 metros) como senderos peatonales.
- xi. Asimismo, los datos anteriores permiten estimar que podrían construirse 94 viviendas, correspondientes a la totalidad de lotes planificados a comercializar. Lo anterior, se desprende de la presentación del Titular, del Reglamento Interno de Propietarios y de las páginas web mediante las cuales se promociona el proyecto. En complemento a lo anterior, el proyecto se publica expresamente como “*habitabilidad sustentable*”, descartando el objeto y fin agrícola que se indicó inicialmente.
- xii. El proyecto se encuentra actualmente en ejecución. Aquello se puede observar a partir de la publicidad del mismo, así como de las reservas de loteos que se han efectuado al menos al 23 de mayo de 2022.
- xiii. Por otra parte, el proyecto colinda con el Santuario de la Naturaleza Estero Quitralco, declarado como tal mediante el Decreto N°600, de fecha 23 de noviembre de 1996, del Ministerio de Educación Pública. Aquello se observa a partir del análisis de las imágenes de Google Earth del proyecto y, considerando la zona de emplazamiento del proyecto, limita en aproximadamente 4,5 kilómetros en el borde costero.

En base a los hechos constatados previamente, la SMA dictó la Res. Ex N° 2001, de 16 de noviembre de 2022, mediante la cual inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA a este proyecto y confirió traslado a su Titular por un plazo de 15 días hábiles. Los argumentos de la SMA para dictar la Res. Ex. N° 2001, fueron las siguientes:

- (i) Por una parte, que *“a partir de los hechos verificados, se tiene que el proyecto, emplazado en una zona no comprendida en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley N°19.300, correspondería a uno de desarrollo urbano, al contemplar obras de edificación y urbanización de destino habitacional, que considera más de 80 viviendas”*¹, lo que permitiría tener por configurado el subliteral g.1.1. del artículo 3 del RSEIA.
- (ii) Por otra parte, la SMA sostiene que a partir del análisis de las imágenes del proyecto obtenidas mediante Google Earth, se observó que este colinda con el Santuario de la Naturaleza Estero Quitralco. A partir de lo anterior, la SMA concluye que *“el proyecto contempla la ejecución de obras y actividades (un futuro muelle y caminos) en un área colocada bajo protección oficial, por lo que podría ser susceptible de afectar su objeto de protección ambiental, dada su magnitud, envergadura y duración. En efecto, dicha circunstancia podría causar impacto en la flora y fauna de esta área protegida, la cual alberga ejemplares como garza cuca (Andrea coqui), huillín (campephilus magellanicus), pato lile (Phalacrocorax gaimardi), ocasionalmente, toninas (Cephalorhynchus commersoni) y cetáceos. Asimismo, de acuerdo a lo señalado en el Decreto N°600/1996, la relevancia de su protección está constituida por dichas especies y el valor paisajístico del lugar”*². En base a aquello, la SMA indica que el proyecto debería ingresar al SEIA por configurarse la tipología del literal p) del artículo 10 de la Ley 19.300.

¹ Res. Ex. N° 2001, c. 6°.

² Res. Ex. N° 2001, c. 7°.

Con fecha 09 de diciembre de 2022, el Titular evacuó el traslado conferido mediante la Res. Ex. N° 2001 de la SMA a través de la presentación de una Carta S/N. En síntesis, el Titular señaló lo siguiente:

- (i) Que este proyecto corresponde a uno de *“conservación, que implementa el Enfoque por Ecosistemas de la Convención de Diversidad Biológica (respectivamente el “EE” y la “CDB”) en base a las categorías IV y V de las categorías de gestión de conservación de la Unión internacional de Conservación de la Naturaleza (en adelante “IUCN”)”*³.
- (ii) Asimismo, el Titular señala que, desde un punto de vista normativo, el Enfoque por Ecosistemas de la Convención de Diversidad Biológica, *“es parte del sistema legal chileno, y que es generalmente entendido a nivel global como una estructura normativa supra-legal y constitucional, que irradia y trasunta todo el orden jurídico ambiental, haciendo posible una mirada no puramente estructural sino funcional de los ecosistemas y el medio ambiente”*⁴. En este sentido, el Titular señala que *“es el artículo 8 de la CDB [Convención de Diversidad Biológica] el que claramente facilita las iniciativas de conservación de este tipo, y en el caso del proyecto de que tratamos, es el diseño del mismo que considera macro-lotes como unidades de conservación, el que hace posible implementar las categorías IV y V antes citadas, en todo el territorio del mismo”*⁵.
- (iii) Por otra parte, el Titular señala que la evaluación no debe basarse en *“formalismos o denominaciones o usos lingüísticos”*. En esta línea indica que *“el SEA debe evaluar este ‘proyecto’ por sus características y atributos reales, y no en base a palabras o denominaciones, ni menos en cuanto a las denominaciones de una empresa que es propiamente una ‘entidad legal’ y no el ‘proyecto’ mismo”*⁶.
- (iv) El Titular indica que este proyecto *“se operacionalizará con un derecho real de conservación de todo el territorio y un plan de manejo, todo lo cual será debidamente coordinado con el reglamento de gestión territorial, de manera de que prácticas colaborativas aseguren la gestión territorial sostenible de todas las áreas del proyecto”*⁷.
- (v) El Titular señala que los macrolotes son denominados *“unidades de conservación”*, como una *“estrategia y superficie idónea no solo para garantizar la conservación del destino de los inmuebles resultantes, sino asegurar el financiamiento y la gestión territorial colaborativa con el fin de conservar el patrimonio ambiental del proyecto, pues cada uno de los macrolotes quedará sujeto al plano de regulación de conservación del derecho real de conservación”*⁸.
- (vi) En la misma argumentativa ya planteada, el Titular reitera que *“el derecho real de conservación se establecerá en favor de una sociedad empresa B, cuyo objeto social será la conservación y gestión agrícola sostenible, y cuyos socios y directores, serán los mismos miembros de la comunidad de conservacionistas que serán los titulares de los macro-lotes o unidades de conservación”*⁹. Del mismo modo, el Titular señala

³ Carta S/N, de fecha 09 de diciembre de 2022, p. 5.

⁴ Ibid.

⁵ Ibid.

⁶ Ibid., p. 6.

⁷ Ibid., p. 9.

⁸ Ibid.

⁹ Ibid., p. 14. Posteriormente, en la página 29, el Titular reitera esta idea, en cuanto señala: *“En definitiva, el proyecto se ancla en la generación de macrolotes o unidades de conservación, que aseguren la mantención del destino rústico de los inmuebles y la conservación a gran escala de su patrimonio ambiental, lo que lo hace muy distinto a una simple subdivisión de terrenos en lotes de 5.000 metros cuadrados con una alta intensidad de uso del territorio. Más aún el presente proyecto se gestionará a través de un derechos real de conservación que con sus planes de manejo, regularán el actuar colaborativo de los socios de la sociedad empresa B titular*

que “se desarrollará en detalle el correspondiente plan de manejo del proyecto, a efectos de operacionalizar los objetivos de conservación que establezca el derecho real de conservación”¹⁰.

- (vii) Por otra parte, el Titular señala que el proyecto considera la habilitación de un camino no pavimentado de 5 metros de ancho por 500 metros de largo aproximado con el fin de conectar el límite de los lotes de la segunda línea. Este camino será implementado “de una manera que no produzca interrupción de los corredores biológicos ni las funciones ecosistémicas relevantes”¹¹. En este mismo sentido, el Titular indica que cuenta con una servidumbre de 8 metros y que proyecta sólo habilitar senderos peatonales para que los propietarios puedan acceder a sus macro lotes, sin afectar los corredores biológicos ni las funciones ecosistémicas relevantes.
- (viii) Asimismo, indica el Titular que el proyecto contempla la construcción de un muelle, el cual consiste en un sistema de plataformas flotantes de 2 m de ancho por 12 m de largo. El Titular indica que el muelle está definido por módulos de Polietileno de Alta Densidad los cuales se confeccionan por soplado en una sola pieza, sin soldaduras o juntas, de modo que no existen puntos débiles y no se descomponen ni se corroen. Al respecto, el Titular señala que el material con el cual se han confeccionado estos módulos no es contaminantes y es 100% reciclable, y no producirían ningún tipo de lixiviación o desintegración y mantiene la integridad estructural. El Titular complementa lo anteriormente señalando indicando que la instalación de estos muelles y la habilitación de los caminos es de forma rápida, de modo que la intervención sería de baja magnitud y por un tiempo acotado. En este sentido señala que “debido a las dimensiones pequeñas y características de la obra y acciones no es susceptible de causar impactos ambientales en el ecosistema marino”¹².

Figura 3: Imagen referencial de un muelle modular



Fuente: Carta S/N, de fecha 09 de diciembre de 2022

- (ix) Respecto a las fases del proyecto, el Titular señala que su proyecto contempla, en primer lugar, la fase de implementación, la que durará un mes y en la cual está la habilitación del camino y del muelle. En esta fase se utilizará un peak de 10 trabajadores, quienes utilizarán agua potable y baños químicos. Enseguida, está la fase de operación, que se inicia una vez lograda una incorporación de comuneros

que a su vez gestionará las relaciones comunitarias que permitan cautelar la preservación a perpetuidad de los ecosistemas existentes en la zona”.

¹⁰ Ibid.

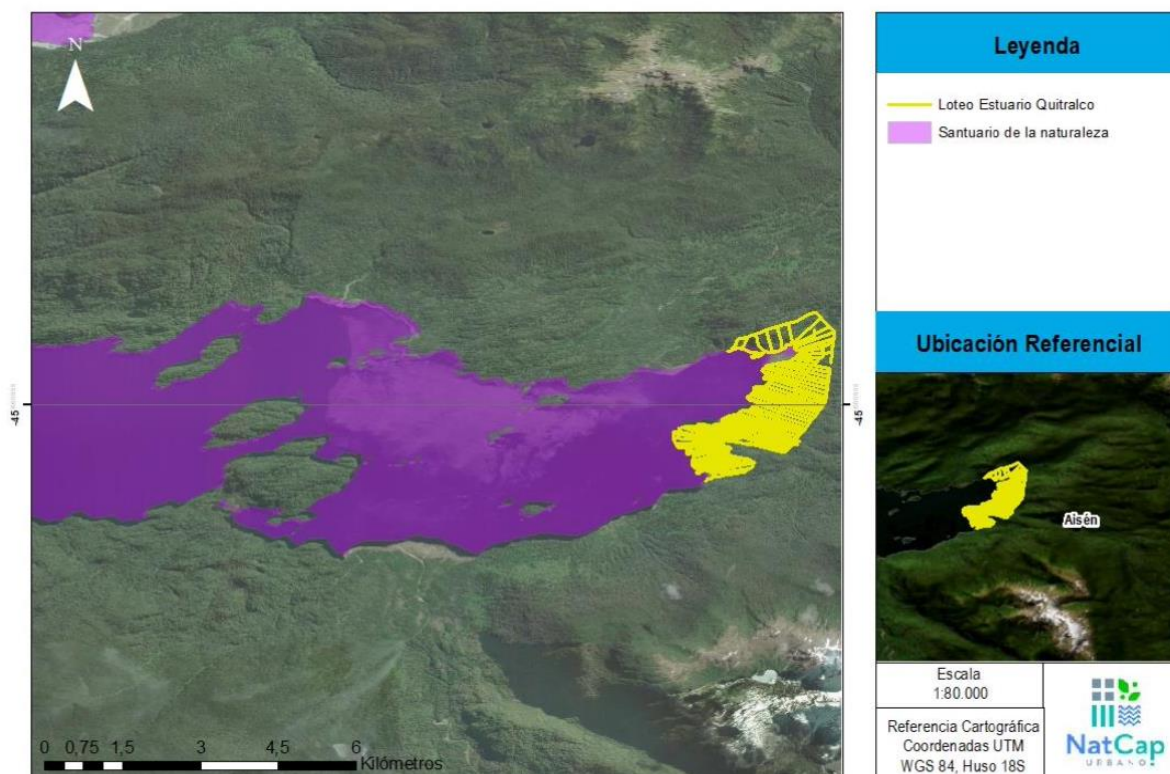
¹¹ Ibid.

¹² Ibid., p. 15.

conservacionistas en calidad de titulares de macrolotes, en un número mínimo para financiar el plan de manejo del proyecto, quienes pasarán a ser socios a la sociedad empresa B de conservación y desarrollo agrícola sostenible que se constituirá para administrar el derecho real de conservación y ejecutar el plan de manejo correspondiente. El Titular concluye señalando que su proyecto no contempla una fase de cierre o abandono¹³.

- (x) En cuanto a la ubicación del proyecto respecto al Santuario de la Naturaleza Estero Quitralco, el Titular indica que el proyecto colinda con este Santuario y limita en aproximadamente 4,5 kilómetros en el borde costero¹⁴.

Figura 4: Emplazamiento del proyecto y Santuario de la Naturaleza



Fuente: Carta S/N, de fecha 09 de diciembre de 2022

- (xi) Sobre los instrumentos de planificación territorial aplicables al proyecto, el Titular indica que a este proyecto no se le aplica ningún Plan Regulador Comunal. Aquello resultaría, indica el Titular, coincidente con lo señalado en el Certificado de Informaciones Previas en el que se establece que la zona de emplazamiento es rural¹⁵.
- (xii) En cuanto a la configuración de las tipologías de ingreso al SEIA, en lo que respecta a la eventual configuración del literal g.1.1. del art. 3 del RSEIA, el Titular indica que el proyecto se ubica fuera de una zona comprendida en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley. Sin perjuicio de lo anterior, el Titular señala que el proyecto “no realizará ningún tipo de urbanización dentro de sus actividades. A mayor abundamiento, el Loteo no ejecutará obras de pavimentación de calles o pasajes, plantaciones y obras de ornato; tampoco considera la implementación de instalación de sanitarios y energéticas, con sus respectivas obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno”¹⁶.

¹³ Ibid., p. 16.

¹⁴ Ibid., p. 17.

¹⁵ Ibid., p. 21.

¹⁶ Ibid., p. 26.

- (xiii) En este sentido, el Titular indica que el proyecto “*corresponde a la subdivisión de macro lotes o unidades de conservación y no a la construcción de viviendas, además y como fue indicado el proyecto no considera urbanización según lo definido en la ley general de urbanismo y construcción. En este sentido no resulta aplicable lo señalado en literal g.1.1*”¹⁷.
- (xiv) Asimismo, el Titular informa que con fecha 26 de abril de 2022, ingresó una solicitud al Consejo de Monumentos Nacionales asociado al permiso para la instalación del muelle flotante. Asimismo, señala que con fecha 21 de abril de 2022, realizó la solicitud de subdivisión al SAG, obteniendo su aprobación con fecha 30 de junio de ese año.
- (xv) Por otra parte, en lo que respecta a la eventual configuración de la letra p) del artículo 10 de la Ley 19.300, el Titular reitera que, a pesar que el proyecto plantea construir un muelle, este estará construido en base a un material que no es contaminante; que no produce ningún tipo de lixiviación o desintegración y mantiene la integridad estructural. Asimismo, el Titular señala que la intervención en las aguas será la mínima y su ensamble no durará más de 5 días¹⁸.
- (xvi) En lo que se refiere a la construcción de caminos, el Titular indica que habrá un camino no pavimentado de 5 metros de ancho por 500 metros de largo con el fin de conectar el límite de los lotes de la segunda línea y caminos transversales que se proyecta entregar con senderos peatonales, y que estos no consideran ninguna obra sobre el Santuario de la Naturaleza¹⁹.

Figura 5: Muelle y camino proyecto



Fuente: IFA DFZ-2022-1104-XI-SRC

- (xvii) Asimismo, el Titular indica que “*en ninguna de las fases del proyecto se considera la emisión de sustancias sólidas ni líquidas al Santuario*”. Agrega, en este sentido, que “*todas las emisiones generadas por el proyecto, serán gestionadas con empresas autorizadas para su tratamiento y disposición en sitios autorizados por la autoridad*”²⁰.
- (xviii) En este sentido, el Titular señala que “*no todo proyecto o actividad que se pretende ejecutar en un área que se encuentra bajo protección oficial debe necesariamente ser sometido al SEIA, sino solo aquellos que resulten relevantes desde el punto de vista*

¹⁷ Ibid., p. 34.

¹⁸ Ibid. p. 27.

¹⁹ Ibid.

²⁰ Ibid. p. 28.

del impacto ambiental que son susceptibles de provocar, situación que debe ser analizada de acuerdo a las características de cada proyecto, las obras o acciones comprometidas, siempre en conformidad a la Ley N° 19.300 y el Reglamento del SEIA”²¹.

- (xix) En suma, el Titular señala que *“las obras, programas o actividades que considera el proyecto, no se ejecutarán dentro del perímetro de ningún área declarada bajo protección oficial, tales como, parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos o reservas marina ni humedales urbanos”* y que, en consecuencia, *“el Proyecto de Conservación Santuario Quitralco no debe someterse al SEIA en virtud de la tipología descrita en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, toda vez que las obras y actividades del proyecto se ejecutarán fuera del perímetro del “Santuario de la Naturaleza Quitralco”. Concluye el Titular señalando que “el Proyecto de Conservación Santuario Quitralco no manifiesta singularidades ambientales, con escasa susceptibilidad de generar impactos asociados al componente flora y vegetación”²².*

2.3. Proyectos sometidos a evaluación ambiental y/o consulta de pertinencia

Revisada la plataforma e-SEIA, fue posible constatar que el proyecto “Loteo Estuario Quitralco” no posee ninguna Resolución de Calificación Ambiental asociada, y tampoco ha sido sometido al SEIA.

Por su parte, de la revisión de la plataforma e-Pertinencias, fue posible constatar que tampoco se han presentado consultas de pertinencia de ingreso al SEIA respecto de este proyecto.

3. PERTINENCIA DE SOMETER A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL EL PROYECTO “LOTEO ESTUARIO QUITRALCO”

Considerando los antecedentes anteriormente expuestos en la Sección 2 del presente Informe, la SMA ha solicitado al SEA emitir un pronunciamiento sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto, de conformidad a lo dispuesto por subliteral g.1.1. del artículo 3 del RSEIA y el artículo 10 literal p) de la Ley N°19.300. 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”.

A continuación, se examinará en apartados distintos la eventual configuración de los literales consultados por la SMA a esta Dirección Ejecutiva.

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 los subliterales g.1. y g.1.1 del artículo 3 del RSEIA, los cuales señalan:

“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:

²¹ Ibid. p. 35.

²² Ibid.

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”.

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.

Establecido lo anterior, en relación al literal g) del artículo 3 del RSEIA, es necesario destacar que el Proyecto se emplaza en la comuna y región de Aysén. Ahora bien, el área en donde se emplaza el proyecto corresponde a una zona que no se encuentra regulada por alguno de los Instrumentos de Planificación Territorial (“IPT”), 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 sublitterales 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 sublitterales 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 República²³ (“CGR”), aquel debe ser entendido según el uso general del mismo, por así disponerlo el artículo 20 de dicho Código²⁴. 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, cabe colegir que el Proyecto no consulta ni contempla obras de edificación, ya que la decisión de ejecutarlas dependerá de los futuros propietarios de los macrolotes resultantes.

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 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 Ley General de Urbanismo y Construcciones (“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 una cualesquiera de las obras enunciadas en el artículo 134 de la LGUC.

²³ Contraloría General de la República, Dictamen N° 7.634, de 15 de febrero de 2007.

²⁴ Dicha norma señala expresamente: “*Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal*”.

Asimismo, cabe tener presente que el proyecto en análisis se inició en base a la subdivisión de predio rústico al alero de los dispuesto en el artículo 1 del Decreto Ley N° 3.516²⁵, encontrándose en consecuencia sujeto a las restricciones y prohibiciones establecidas en los artículos 55 y 56 de la LGUC²⁶.

Pues bien, en vista de los antecedentes analizados, es posible señalar respecto al **subliteral g.1.1 del artículo 3 del RSEIA** consultado por la SMA, que el proyecto tiene un evidente destino o finalidad habitacional pues, a pesar que su Reglamento Interno señala que los futuros propietarios pueden realizar construcciones sólo con destino agrícola en los macrolotes, también indica que sólo estarán prohibidas construcciones tales como “*establecimiento de industrias, comercios, talleres u oficinas de toda especie, ejercicio de profesionales u oficios, instalaciones de clubes sociales o deportivos o de juegos de azar, hoteles, restaurantes, colegios, escuelas, templos, clínicas y/o piscinas públicas*”²⁷, sin descartar la construcción de viviendas. Por otra parte, la finalidad habitacional de los macrolotes se demuestra pues el Reglamento señala expresamente: “**Cada vivienda deberá contar con fosas sépticas ecológicas que resguarden las napas subterráneas de toda contaminación**”²⁸. Asimismo, el Reglamento indica que los dueños de los macrolotes “**estarán obligados a construir y/o edificar respetando los parámetros, reglas urbanísticas y condiciones de constructibilidad máximos**” que en dicho Reglamento se señalan”²⁹ (énfasis añadido)³⁰.

Establecido lo anterior, cabe señalar que, a pesar que el Titular señala que el proyecto consiste en “*unidades de conservación*” cuya finalidad es la conservación ambiental mediante el establecimiento de derechos reales de conservación, se debe tener a la vista que la constitución de estos derechos reales no genera una prohibición absoluta para construir viviendas pues, para que se constituya un derecho real de conservación, basta que el contrato de constitución contenga “*al menos una de las siguientes prohibiciones, restricciones u obligaciones*”, dentro de las cuales puede estar la prohibición de destinar el inmueble a un fin inmobiliario, cuestión que en el caso de este proyecto no ha ocurrido³¹. Asimismo, a pesar de constituirse un derecho real de conservación, los derechos asociados al dominio de los propietarios de los macrolotes no se ven afectados, sino que sólo limitados en la medida

²⁵ Así fue informado expresamente por el SAG en el Of. Ord. N° 183, de 12 de mayo de 2022 (Anexo 1, IFA).

²⁶ Dichas prohibiciones y restricciones dicen relación con que, producto de las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, no se originen “*nuevos núcleos urbanos*”, lo que se produce cuando estas subdivisiones tienen por objetivo “*levantar poblaciones destinadas a materializar proyectos habitacionales, ya sean éstos del sector público o del sector privado*” (Contraloría General de la República, Dictamen N° 14871, de 19 de abril de 2002).

²⁷ Artículo 6, Reglamento Interno, acompañado por el Titular a la SMA con fecha 23 de mayo de 2022 (Anexo 3, IFA).

²⁸ Artículo 8, letra f) del Reglamento Interno.

²⁹ Artículo 6, del Reglamento Interno.

³⁰ Cabe tener presente que, conforme a la cláusula séptima de la Promesa de Compraventa acompañada por el Titular (Anexo 3, IFA), “*el reglamento en referencia formará parte integrante esencial e inseparable del contrato prometido y, en el evento que el promitente comprador, luego comprador, en el futuro, a cualquier título, transfiera, enajene o ceda el inmueble objeto de este contrato quedará obligado a traspasar en su integridad las obligaciones contenidas en dicho instrumento, debiendo incluir en el instrumento respecto una cláusula en que el nuevo adquirente acepte expresamente dicho reglamento. El incumplimiento de la parte promitente compradora, en relación a lo señalado en esta cláusula, la hará personalmente responsable de todos los perjuicios directos e indirectos, previstos o no previstos, que el incumplimiento del reglamento pudiera ocasionar” (énfasis añadido).*

³¹ En efecto, el art. 6 de la Ley 20.930, de 25 de junio de 2016, señala:

“*En el contrato a que se refiere el artículo anterior se establecerán los gravámenes al inmueble que tendrán como finalidad la conservación del patrimonio ambiental. Para tal efecto, las partes deberán acordar al menos una de las siguientes prohibiciones, restricciones u obligaciones:*

- 1.- Restricción o prohibición de destinar el inmueble a uno o más determinados fines inmobiliarios, comerciales, turísticos, industriales, de explotación agrícola, forestales o de otro tipo.
- 2.- Obligación de hacerse cargo o de contratar servicios para la mantención, limpieza, descontaminación, reparación, resguardo, administración o uso y aprovechamiento racionales del bien raíz.
- 3.- Obligación de ejecutar o supervisar un plan de manejo acordado en el contrato constitutivo, con miras al uso y aprovechamiento racionales de los recursos naturales del inmueble gravado, dentro del marco de un uso sostenible de los mismos” (énfasis añadido).

necesaria para lograr el fin de conservación, pudiendo en todo lo demás usar, gozar y disponer del inmueble como estimen conveniente³².

Dicho lo anterior, cabe tener presente el principio de supremacía de la realidad conforme al cual la Administración Pública *“debe orientar la labor interpretativa del Derecho Administrativo y la búsqueda de soluciones que armonicen y uniformen el actuar de las entidades por medio de las cuales el Estado ejerce sus funciones”*³³. Por consiguiente, lo que ocurre en la práctica debe prevalecer por sobre lo establecido en antecedentes formales, con el objeto de resguardar la categoría del SEIA como instrumento de gestión ambiental de carácter preventivo y de tercer orden, que permita una protección ambiental efectiva.

Ahora bien, a pesar de lo previamente señalado, se advierte que no es posible asegurar con certeza que el proyecto contemple la construcción de viviendas en un número ni formas ni tiempos determinados, ni menos por un mismo titular de proyecto, pues tal decisión queda de cargo de los futuros o actuales propietarios de los macrolotes, sin que tampoco sea posible presumir que en cada macrolote se construirá una vivienda -superando así el umbral de 80 viviendas-en cuanto el SEIA es un procedimiento predictivo de impactos ambientales, de modo que no cabe determinar la pertinencia de ingreso de un proyecto en base a suposiciones. Aún más, el proyecto no contempla la construcción de edificaciones o la ejecución de obras de urbanización, pues el Titular no realiza ninguna de las actividades listadas en el artículo 134 de la LGUC, al no pavimentar calles o pasajes, ni realizar plantaciones u obras de ornato, ni tampoco establecer instalaciones sanitarias y energéticas.

Así, entonces, a pesar de que el presente proyecto tiene una finalidad habitacional, resulta forzoso concluir que el Proyecto informado no presenta alguna de las características individualizadas en el subliteral g.1.1 del artículo 3 del RSEIA, motivo por el cual no esta tipología no se configura.

Sin embargo, a pesar que este proyecto no contempla la construcción de edificaciones ni la ejecución de obras de urbanización, y aun cuando no supera los umbrales del literal g.1.1. 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.1.1 del artículo 3 del RSEIA tiene un **carácter preliminar**, lo que se sustenta en la interpretación que hace este Servicio acerca de la ilegalidad del Proyecto entendiéndose 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.1.1 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.

³² Corral Talciani, Hernán. El Derecho Real de Conservación: Notas después de una primera lectura de la Ley 29.930, de 2016, Cuadernos de Extensión Jurídica N° 28, 2016, p. 77.

³³ En este sentido, dictámenes N°: E33624, de 04 de septiembre de 2020; E160316, de 29 de noviembre de 2021; 208631, de 29 de abril de 2022; E293556, de 30 de diciembre de 2022, entre otros.

- iii. Por otra parte, cabe hacer presente que el Ministerio de Agricultura mediante el Ord. N° 637, de 12 de julio de 2022³⁴, 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. Dichas limitaciones a la construcción de viviendas han sido ratificadas expresamente en la jurisprudencia de la Contraloría General de la República³⁵.
- 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, corresponde en realidad a un proyecto con destinación habitacional que vulneraría la normativa urbanística y el artículo 2 del Decreto Ley N° 3.516³⁶.
- vi. En relación con lo anterior, este Servicio estima que el conflicto generado a partir de subdivisiones y urbanizaciones en área rural se origina a partir de dos circunstancias que concurren simultáneamente, cuales son: **(a)** que el proceso de certificación del cumplimiento del Decreto Ley N° 3.516, conforme a lo señalado en el artículo 46 de la Ley N° 18.755 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 **(b)** 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.
- 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 estas irregularidades, y no corresponde que se fuerce el uso del SEIA para suplir carencias o dificultades en el ejercicio de otras funciones públicas por quienes corresponde**. En efecto, **resultaría del todo inoficioso, pretender evaluar un proyecto incompatible territorialmente, y en franco incumplimiento normativo**.

³⁴ Se hace presente que 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.

³⁵ En este sentido, dictámenes N° 17018, de 29 de abril de 2003; N° 13529, de 29 de marzo de 2008; N° 22086, de 22 de marzo de 2016, entre otros.

³⁶ Esta norma dispone expresamente: *“Quienes infringieren lo dispuesto en el presente decreto ley, aun bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios señalados en el artículo primero, serán sancionados con una multa a beneficio fiscal, equivalente al 200% del avalúo del predio dividido, vigente al momento de pagarse la multa. Las multas serán aplicables de acuerdo con las normas del Capítulo IV del Título I de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”*.

- 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 de este último cuerpo normativo.
- ix. Adicionalmente, a quien corresponda supervigilar el cumplimiento de las disposiciones de la LGUC, 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 efectúen 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)³⁷.

Además, de acuerdo con el citado Ord. N° 130844/2013, para establecer si un proyecto o actividad que contempla ejecutar “*obras*”, “*programas*” o “*actividades*” en un área colocada bajo protección oficial, debe ingresar de forma obligatoria al SEIA, se debe considerar su “*envergadura y los potenciales impactos del proyecto o actividad, en relación al objeto de protección de la respectiva área*”.

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.

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 Estero de Quitralco fue declarado como Santuario de la Naturaleza “*incluyendo las islas y playas de dicho estero, delimitadas por una línea imaginaria que va de norte a sur entre Punta Lynch y el extremo sur de la barra del río Huemules, exceptuándose la Isla Viola, según planos que se adjuntan y que forman parte del presente decreto, ubicado en la comuna de Aisén, provincia de Aisén, XI Región del General Carlos Ibáñez del Campo*”³⁸.

En este aspecto, cabe señalar que, conforme a lo informado por la SMA, el Santuario de la Naturaleza Quitralco colinda con el proyecto objeto de este informe en aproximadamente 4,5 kilómetros en el borde costero. Dicho lo anterior, cabe recordar que el proyecto contempla la construcción de un muelle, lo que permite rechazar la argumentación efectuada por el Titular en cuanto a que el proyecto no ejecutaría obras dentro de ningún área de protección oficial, pues el mismo reconoce -respecto a la construcción del muelle- que “*la intervención en las aguas será la mínima y su ensamble no durara más de 5 días*”³⁹. Por lo anterior, entonces, se tiene por cumplido el primer requisito.

- 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 el Estero Quitralco fue reconocido como Santuario de la Naturaleza a través del Decreto N° 600 de 23 de noviembre de 1996, dictado por el Ministerio de Educación, lo que permite tener por cumplido 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 el Santuario de la Naturaleza Quitralco tiene por objeto de protección las “*bellezas escénicas del estero, islas y su borde costero, el cual junto a su flora y fauna y de varios afloramientos termales, constituyen atractivos turísticos de gran proyección económica, como las posibilidades de desarrollo de investigación básica y aplicada, y de impulso de algunas actividades de producción de recursos hidrobiológicos, cuyos desarrollos deben mantenerse dentro de las normas ambientales, para evitar el deterioro del ecosistema*”.

³⁷ 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.

³⁸ Artículo único, DS N° 600/Educación/1996.

³⁹ Carta S/N de 09 de diciembre de 2022, p. 27.

Dicho lo anterior, cabe reiterar que el presente proyecto contempla la construcción de un muelle flotante, junto con un camino no pavimentado con el fin de conectar el límite de los lotes de la segunda línea y los caminos transversales que se proyecta entregar con senderos peatonales. Junto con lo anterior, del total de 94 macrolotes que supone el proyecto, 64 estarían a orilla de mar colindando con el Santuario de la Naturaleza Quitalco. Con todo, a partir del tenor literal del artículo 10 letra p) de la Ley N°19.300, la única parte u obra que se ejecutará al interior del Santuario de la Naturaleza es el montaje del muelle flotante (considerando que dicha área no está compuesta por el área terrestre que abarca la subdivisión con fines habitacionales). Al respecto, se estima que esta parte u obra no tiene la envergadura suficiente para causar un impacto ambiental de relevancia sobre el área en cuestión, y cuyo ingreso al SEIA se justifique.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe relevar que si bien el proyecto no configuraría la tipología del artículo 10 letra p) de la Ley N°19.300, corresponde **reiterar las prevenciones realizadas en el punto 3.1. de este Informe**, en cuanto el proyecto carece preliminarmente de las autorizaciones sectoriales necesarias, ya que se ubica en área rural. Lo anterior provoca que, en vista de la incompatibilidad territorial advertida entre las obras del mismo y el área donde se emplaza, resulta inoficioso su sometimiento al SEIA.

4. CONCLUSIÓN

En definitiva, de los antecedentes tenidos a la vista y el análisis anteriormente efectuado, cabe concluir que el proyecto “Loteo Estuario Quitalco” no configura la tipología establecida en el literal g.1.1 del artículo 3 del RSEIA al no contemplar por sí mismo la construcción de viviendas, de acuerdo con lo expuesto en el presente pronunciamiento, sin perjuicio de las prevenciones realizadas por esta Dirección Ejecutiva en la sección 3.1 de este Informe, en las cuales se indica que el proyecto no se encontraría en las hipótesis de excepción que permiten efectuar subdivisiones en áreas rurales en conformidad con el artículo 55 LGUC y que resultaría del todo inoficioso someter al SEIA un proyecto incompatible territorialmente y en franco incumplimiento normativo el cual puede ser sancionado con pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo. Dichas prevenciones señalan, además, que esta conclusión de “no ingreso” en ningún caso viene a regularizar su situación, sino que tan solo traslada la discusión a la esfera de la competencia sectorial urbanística, de manera tal que sea en esa sede donde, en forma previa a un análisis ambiental, las autoridades sectoriales discutan y determinen la legalidad del emplazamiento de este proyecto.

Por otra parte, respecto del literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, cabe señalar que, a pesar que el proyecto contempla la ejecución de una parte u obra en un área colocada bajo protección oficial, se estima que no tiene la envergadura suficiente para causar un impacto ambiental de relevancia sobre el área en cuestión, y cuyo ingreso al SEIA se justifique.

Ahora bien, cabe señalar respecto de esto último, que de ingresar al SEIA, igualmente no es oficiosa la evaluación ambiental en base al problema de compatibilidad territorial que aqueja a este proyecto, lo cual haría inviable su 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 Aysén.
- Representante Legal Inmobiliaria IDEA Patagonia SpA. Correo electrónico: alvaro.idenuart@gmail.com



Firmado por: Valentina
Alejandra Durán
Medina
Fecha: 23/03/2023
19:34:14 CLST