



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

ANT.: 1) ORD. N° 3198, de fecha 26 de diciembre de 2022, 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 Alto Río Murta”, de titularidad de ConservaPatagonia SpA. 2) ORD. N° 954, de fecha 24 de abril de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que reitera la solicitud de pronunciamiento respecto al proyecto “Loteo Alto Río Murta”, de titularidad de ConservaPatagonia 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 los Of. Ord. del ANT 1) y 2), 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 Alto Río Murta” (en adelante, el “Proyecto”), de titularidad de ConservaPatagonia 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 la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g) del artículo 10 de la Ley 19.300, específicamente en el subliteral g.1.1 del artículo 3 del RSEIA, motivo por el cual solicita 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:

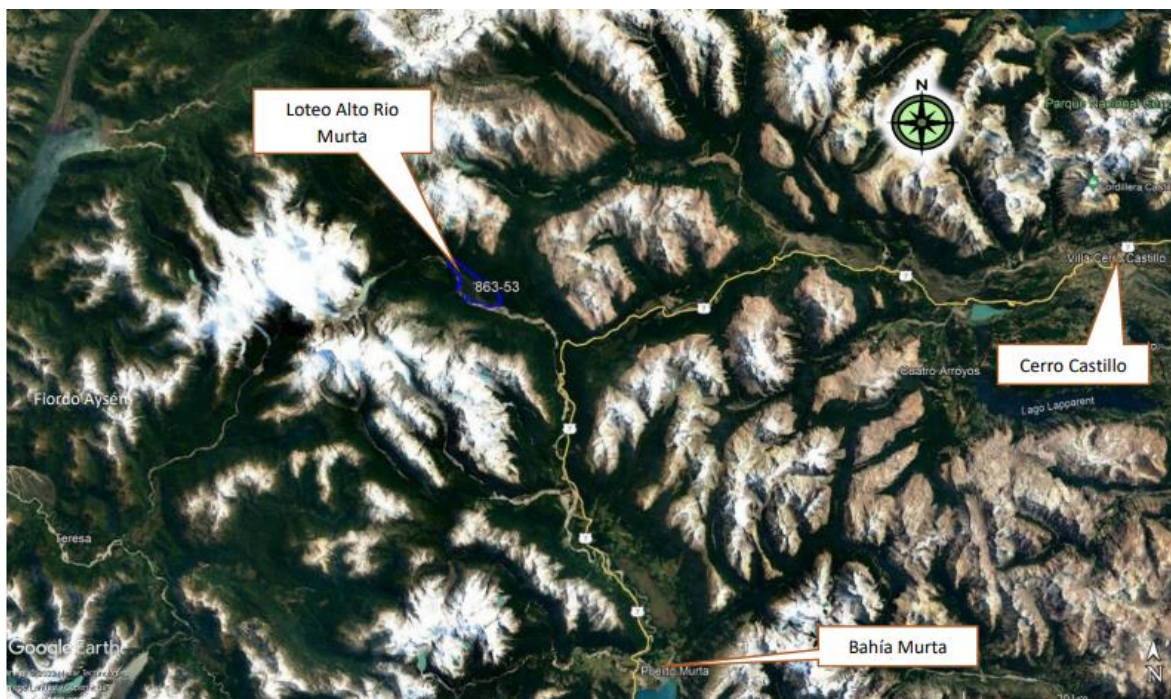


- i. La Resolución Exenta N° 2005, de fecha 16 de noviembre de 2022, de la SMA (en adelante, “Res. Ex. N° 2005/2022”), que da inicio a procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Alto Río Murta”.
- ii. El ORD. N° 3198, de fecha 26 de diciembre de 2022, de la Superintendencia 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 Alto Río Murta”.
- iii. El ORD. N° 954, de fecha 24 de abril de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que reitera la solicitud de pronunciamiento respecto al proyecto “Loteo Alto Río Murta”.
- iv. El Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-776-XI-SRCA y DFZ-2022-778-XI-SRCA, junto con sus anexos (en adelante, el “IFA”).
- v. La Carta S/N, de fecha 19 de diciembre de 2022, mediante la cual el Titular evacúa el traslado conferido en la Res. Ex. N° 2005/2022.
- vi. Los demás antecedentes que constan en el expediente administrativo sobre requerimiento de ingreso, Rol REQ-028-2022.

1. ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO “LOTEO ALTO RÍO MURTA”

El proyecto “Loteo Alto Río Murta”, de titularidad de ConservaPatagonia SpA (en adelante, “el Titular”), se encuentra ubicado en la comuna de Río Ibáñez, Provincia de General Carrera, Región de Aysén, y se accede a él desde el Puente Las Ovejas en la Ruta 7, por una servidumbre de acceso de 3 km transitables con vehículo 4x4 hasta un sector del Río Murta, por cuyo cauce se debe continuar por 7 km para llegar al predio.

Figura 1: Emplazamiento del proyecto



Fuente: IFA

El predio es de propiedad del Titular, según consta en copia de escritura pública de fecha 27 de agosto de 2020, inscrita a fojas 2810 vuelta N° 1746 del Registro Propiedad 2020 del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique.

Este proyecto consiste en una subdivisión compuesta por 450 sitios emplazados en una superficie total de 875 hectáreas y comprende dos etapas de desarrollo, ofreciendo la posibilidad de invertir en ambas.

El proyecto se localiza fuera del área urbana de la comuna de Río Ibáñez, en zona rural, por lo que no se encuentra afecto a un instrumento de planificación territorial, según lo constatado a partir de un análisis geoespacial de la SMA.

2. HECHOS CONSTATADOS DURANTE LAS ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL AL PROYECTO “LOTEO ALTO RÍO MURTA”

2.1. Denuncias ingresadas a la SMA

La actividad de fiscalización de la SMA fue iniciada por la denuncia ingresada a la SMA con fecha 01 de abril 2022 bajo el código 33-XI-2020 por parte de 3 denunciantes: Agrupación Social y Cultural Aysén Reserva de Vida, Corporación Privada para el Desarrollo de Aysén y don Patricio Segura Ortiz como persona natural. Luego, los mismos denunciantes reiteran denuncia el 10 de mayo de 2022 cuyo código es el 37 y 68-XI-2022.

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-2022-776-XI-SRCA y DFZ-2022-778-XI-SRCA.

En el marco de esta investigación, mediante la Resolución Exenta AYS N°66, de fecha 07 de junio de 2022, la SMA requirió información al Titular del Proyecto, la cual fue respondida mediante presentación de 14 de junio de 2022. 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 predio ubicado en la parte alta del Valle del Río Murta, comuna de Río Ibáñez, región de Aysén, específicamente en las coordenadas lat--46.144007° long --72.907136°, según se constató a partir de revisión de imágenes satelitales de la plataforma Google Earth.
- ii. El proyecto consiste en una subdivisión compuesta por 450 sitios emplazados en una superficie total de 875 hectáreas. Los lotes destinados a espacios comunes tienen una extensión superior a 40 hectáreas.
- iii. Según lo indicado por el Titular, el Proyecto comprende 2 etapas. En la primera se contempla la venta de 221 sitios, mientras que en la segunda la venta de los restantes 229. Los lotes son vendidos en su mayoría a través de un único corredor independiente, con alguna venta directa residual.
- iv. Los tamaños de cada parcela son de 1, 2, 3, 5 y 10 hectáreas. Respecto a la venta de los lotes, al 14 de junio de 2022 -fecha en que el Titular respondió el requerimiento de información realizado por la SMA- se habían vendido un total de 335 parcelas.
- v. Los lotes se venden mayoritariamente a través de un único corredor independiente y, en algunos casos, a través de venta directa.
- vi. El Proyecto y la comercialización de los lotes se promocionan por parte del Titular a través de las páginas web www.altoriorimurta.com y www.conservapatagonia.com.
- vii. El Proyecto se promociona como "*sostenible*" y de "*impactos positivos en la conservación del medio ambiente*", como se puede observar directamente en la publicidad que se realiza en las páginas web administradas por el titular.
- viii. El proyecto cuenta con un Reglamento de Usos y Servidumbres, otorgado por el Titular con fecha 30 de noviembre de 2020 y actualizado con fecha 26 de octubre de 2021, a través de escritura pública suscrita ante Notario Público don Juan Carlos San Martín Molina, cuyo objeto es establecer una serie de servidumbres y derechos reales sobre el predio.

- ix. El Titular ha establecido servidumbres de paso de cables de electricidad, de acueducto y de tránsito en el predio, según consta en el Reglamento de Usos y Servidumbres. En los formatos de contrato de compraventa de los lotes, en la cláusula 7.2 se establece la obligación de la parte compradora de respetar dichas servidumbres.
- x. El Proyecto no se ejecuta en o próximo a áreas colocadas bajo protección oficial, según se pudo constatar de una revisión en la plataforma de datos espaciales de la SMA.
- xi. El Proyecto considera actividades al aire libre y de turismo, tales como pesca deportiva y senderismo.
- xii. El Proyecto se encuentra emplazado parcialmente al interior de un humedal no asociado a límite urbano, correspondiente al río Murta, según se pudo constatar de la revisión de la plataforma de Inventario Nacional de Humedales de Chile del Ministerio del Medio Ambiente.

En base a los hechos constatados previamente, la SMA dictó la Res. Ex N° 2005, de 16 de noviembre de 2022, mediante la cual inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA esgrimiendo la configuración de la tipología contemplada en el subliteral g.1.1 del artículo 3 del RSEIA, y confiriendo traslado al Titular por un plazo de 15 días hábiles. Los argumentos de la SMA al momento de dictar la Res. Ex. N° 2005, fueron los siguientes:

- i. Que, a partir de los hechos constatados durante la fiscalización, la SMA sostuvo que el proyecto tiene carácter habitacional, lo que se desprendería de *“la publicidad del proyecto, como así también de su Reglamento de Usos y Servidumbres”*.
- ii. Que, asimismo, la SMA señala que *“el proyecto contempla futuras obras de edificación en el predio, las que deben cumplir con una serie de requisitos y normas establecidas por el titular, en orden a regular una adecuada convivencia entre los futuros copropietarios”*.
- iii. Que, en la misma línea argumentativa, la SMA indica que el proyecto contempla *“futuras obras de urbanización, tales como la instalación de sistemas de electricidad y de sistemas de alcantarillado de agua potable y de disposición de aguas servidas, según consta en el Reglamento de Usos y Servidumbres y en los formatos de contrato de compraventa de los lotes”*.
- iv. Que, la SMA concluye señalando 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 de destino habitacional, que considera más de 80 viviendas (subliteral g.1.1. del artículo 3° del RSEIA)”*.

Posteriormente, con fecha 19 de diciembre de 2022, el Titular evacuó el traslado conferido mediante la Res. Ex. N° 2005 de la SMA. En síntesis, el Titular señaló lo siguiente:

- i. El Titular señala que la inversión que realizan los compradores es para *“conservar y soñar”*. Así, indica que *“el nombre de la Sociedad “Conservapatagonia” es un buen indicativo del espíritu, visión y compromiso de la empresa con la protección y conservación del medio ambiente, la naturaleza y el patrimonio ambiental”*. En este sentido, el Titular indica que el proyecto busca *“conservar la naturaleza patagónica, respetarla, admirarla y también hacer una inversión a largo plazo e incluso transgeneracional”*¹.
- ii. Asimismo, el Titular señala que el Proyecto *“no considera ni es apto para inversiones inmobiliarias”*; *“las características del Proyecto no son compatibles con la generación de condominios de viviendas, sea para residencia habitual como esporádica o vacacional, y no es ese tampoco el objetivo contemplado por nuestros compradores al momento de adquirir sus lotes”*, principalmente por la ausencia de

¹ Carta S/N, de 19 de diciembre de 2022, p. 2.

infraestructura, de servicios básicos, la ínfima posibilidad de constructibilidad en los lotes, dificultad geográfica y climática, cuestiones que, según señala el Titular, ha informado expresamente a los compradores².

- iii. Del mismo modo, el Titular señala que el proyecto contempla extensas zonas comunes de conservación (127,882 Há), las cuales son muy extensas en comparación con otros proyectos, como el Parque Bicentenario el cual sólo tiene 27 Há³. Esto último daría cuenta del espíritu de conservación que estaría asociado al proyecto.
- iv. Luego, el Titular señala que no es verosímil indicar que el proyecto tenga por objeto un desarrollo urbanístico-habitacional, reiterando que *“el acceso físico al Proyecto es extremadamente difícil y, en ciertos casos y temporadas, simplemente imposible”*⁴.

Figura 2: Trayecto desde Carretera Austral



Fuente: Carta S/N, de 19 de diciembre de 2022, p. 12.

- v. En la misma línea argumentativa, indica que los servicios se encuentran a distancias considerables del proyecto. En efecto, el Titular señala que *“la zona con señal telefónica más cercana se encuentra a unos 22.7 KM”*; *“la red de energía eléctrica más cercana (MT /BT) se encuentra a unos 41. 5 km, en la localidad de Puerto Murta”*⁵.

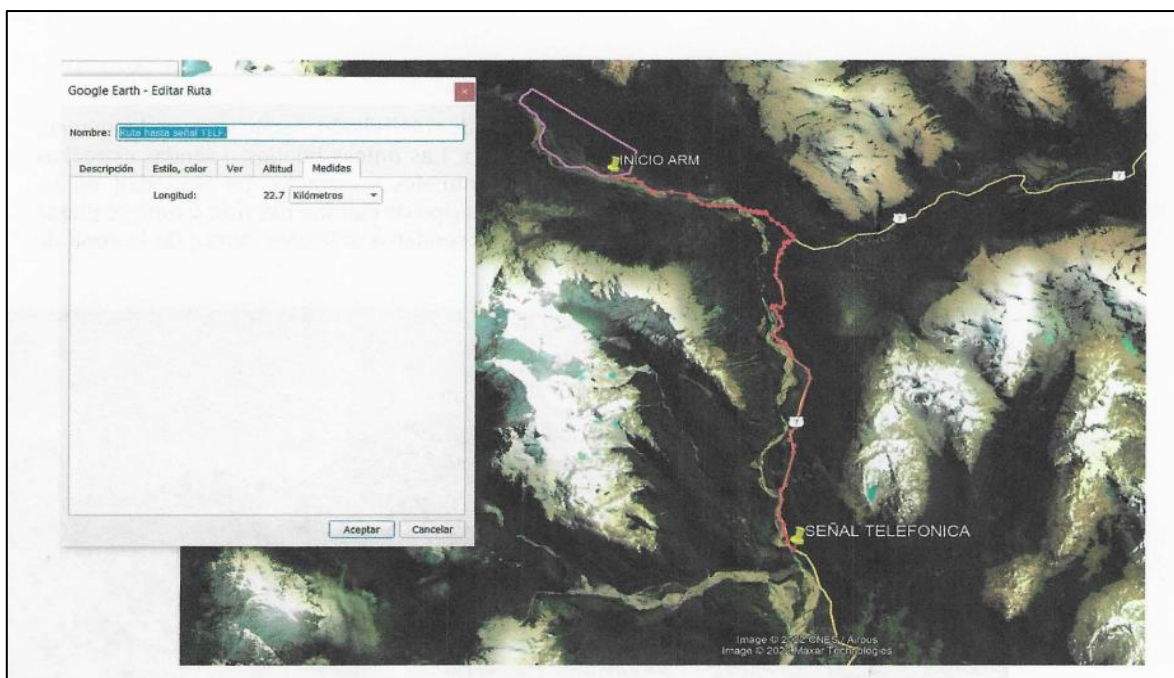
² Ibid., pp. 3 – 6.

³ Ibid., p. 6.

⁴ Ibid., pp. 6 – 11.

⁵ Ibid., p. 11.

Figura 3: Distancia señal telefónica



Fuente: Carta S/N, de 19 de diciembre de 2022, p. 12.

- vi. Por otra parte, el Titular indica que en los contratos de compraventa se contemplan cláusulas expresas que dan cuenta que el Proyecto tiene por finalidad la conservación, regulado en este sentido limitaciones para cada uno de los compradores, las cuales se refieren a: áreas comunes de conservación, la constitución de servidumbres para garantizar áreas comunes de conservación, prohibición de cambiar el uso y destino del suelo y reconocimiento que las parcelas se entregan sin urbanización alguna⁶.
- vii. A continuación, el Titular indica que el proyecto contempla un reglamento de uso y servidumbres “*que tiene por objeto que los propietarios de los lotes se obliguen a preservar la naturaleza del lugar*”⁷, regulando el uso de las zonas de conservación y uso de los lotes por parte de los propios propietarios. En este sentido, el Titular apunta que el Reglamento contiene una regulación que tiene por finalidad la conservación natural, contemplando varias limitaciones y prohibiciones en este sentido.
- viii. De igual manera, el Reglamento contempla la obligación de resguardar las áreas comunes de conservación, debiendo los propietarios respetar en todo momento el estado de conservación actual en que se encuentran dichas áreas, no puedo desarrollar ninguna actividad que altere la situación actual. Así, el Titular señala que el reglamento permitiría actividades de mínimo impacto ambiental, como el senderismo.
- ix. En igual sentido, el Titular destaca que el reglamento establece límites para la construcción de obras. En este sentido, el Titular señala que “*si bien se desalienta la construcción de obras, y la naturaleza del Proyecto tampoco lo permite, el reglamento contiene normas para regularlas*”⁸, estableciendo que las construcciones que se levanten deberán cumplir con determinadas condiciones arquitectónicas, estableciéndose límites de metros cuadrados para construir, alturas, uso de materiales, colores de las obras, la existencia y límites a cercos.
- x. Por último, el Titular concluye el apartado relativo al reglamento de uso y servidumbre refiriéndose a obras de urbanización, señalando que el reglamento

⁶ Ibid., p. 12 - 13.

⁷ Ibid., p. 13.

⁸ Ibid., p. 15.

dispone que “cada parcela deberá dar una solución particular para la potabilización del agua y para la disposición de las aguas servidas de acuerdo a las normas de Higiene Ambiental del Servicio Nacional de Salud y no podrá contaminar las napas subterráneas, ni la superficie”.

- xi. Ante las condiciones previamente expuestas, el Titular expresa que la posibilidad de construir viviendas es inverosímil, y que, a lo sumo, podrían levantarse refugios o cabañas básicas y funcionales. El Titular señala que construir una vivienda o una segunda vivienda, “importaría costos desproporcionados y prohibitivos para cualquier comprador racional y serían sólo dignos del empecinamiento de personas con una gran disponibilidad presupuestaria”⁹.
- xii. Dicho lo anterior, el Titular reitera que este “no es un proyecto de desarrollo urbano o turístico”, en cuanto “no contempla en absoluto obras de edificación y/o urbanización con destino habitacional, industrial o de equipamiento con un alcance igual o superior a 80 viviendas”. Sin embargo, el Titular señala que “es teóricamente posible que incluso en estas condiciones materiales, algún comprador de algún lote decida ejercer el derecho de todo propietario de un terreno en zona rural en cualquier parte del país, esto es, construir una vivienda cumpliendo con el régimen del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, asumiendo las dificultades y prohibitivos costos que ello conlleva en este caso en particular. Eso es algo que simplemente deriva del derecho de propiedad y que ConservaPatagonia no puede ciertamente impedir.”¹⁰ En el mismo sentido, el Titular señala que es posible que, en un futuro indeterminado, la autoridad o un inversionista estén disponibles para asumir los costos de construir un camino que permita el tránsito de vehículos y maquinaria pesada con la finalidad de construir un condominio. Al respecto, el Titular señala que “en la hipótesis de que ese evento teórico en un futuro indeterminado enfrente una normativa ambiental semejante a la presente, probablemente el camino y seguramente el condominio de viviendas serán proyectos que deban ingresar al SEIA.”¹¹
- xiii. El Titular finaliza su argumentación señalando que el proyecto resguarda el principio preventivo, “ya que de verificarse en un futuro indeterminado las hipótesis de ingreso al sistema, así deberá hacerlo quien desee desarrollar el proyecto respectivo o, en su defecto, se tendrá que exigir por la autoridad, sin la necesidad de cargar a la generalidad de subdivisiones prediales del país, con autorizaciones propias de proyectos urbano-habitacionales inexistentes”¹². (énfasis agregado).
- xiv. Por todo lo anterior, el Titular concluye señalando que no se cumplen los presupuestos de hecho y derecho, señalados en el artículo 10 de la Ley 19.300 y en el subliteral g.1.1 del artículo 3 del RSEIA, de modo que solicita que se desestime el procedimiento de requerimiento de ingreso iniciado por la SMA en su contra.

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

Revisada la plataforma e-SEIA, fue posible constatar que el proyecto “Loteo Alto Río Murta” 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 ALTO RÍO MURTA”

⁹ Ibid., p. 16.

¹⁰ Ibid., p. 17.

¹¹ Ibid., p. 17.

¹² Ibid., p. 17.

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 el subliteral g.1.1. del artículo 3 del RSEIA y el artículo 10 literal g) 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”.

Por su parte, el artículo 10 de la Ley 19.300 señala que, deberán someterse al SEIA *“los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases”.*

A continuación, se examinará en la eventual configuración del literal consultado por la SMA a esta Dirección Ejecutiva.

3.1. Análisis de la tipología del artículo 3 literal g.1.1 del RSEIA

En relación al literal g) del artículo 10 y artículo 3 del RSEIA, cabe tener presente que el subliteral g.1.1 del artículo 3 del RSEIA, indica lo siguiente:

“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”.

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 con el literal g) del artículo 3 del RSEIA, es necesario destacar que el Proyecto se emplaza en la comuna de Río Ibáñez, la que se localiza en la 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 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 con las reglas de interpretación del Código Civil, así como también a lo dispuesto por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República¹³ (“CGR”), aquel debe ser entendido según el uso general del mismo, por así disponerlo el artículo 20 de dicho Código¹⁴. 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

¹³ Contraloría General de la República, Dictamen N° 7.634, de 15 de febrero de 2007.

¹⁴ 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”.*

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 predios subdivididos.

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 cualquiera de las obras enunciadas en el artículo 134 de la LGUC, cuestión que en el caso de este proyecto no ha ocurrido. En efecto, así lo señaló el Titular en una carta enviada a la SMA, en la cual indicó que “[e]l proyecto no considera otras obras de urbanización”¹⁵, cuestión que no fue desvirtuada por la SMA en su actividad de fiscalización.

Asimismo, cabe tener presente que, conforme lo informó el SAG de la Región de Aysén, el Proyecto en análisis se inició en base a la normativa de subdivisión de predios rústicos¹⁶, encontrándose en consecuencia sujeto a las restricciones y prohibiciones establecidas en los artículos 55 y 56 de la LGUC¹⁷, cuestión que reconoce expresamente el propio Titular en su carta evacuando traslado¹⁸.

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 pareciera tener un destino habitacional. Lo anterior, por cuanto el propio Titular lo reconoce en su traslado, en tanto los futuros propietarios podrían eventualmente construir viviendas amparándose en su derecho de dominio¹⁹.

Del mismo modo, el Reglamento de Uso y Servidumbre contempla de forma expresa la posibilidad de realizar construcciones. En efecto, en dicho cuerpo normativo se señala: “*No podrá, en cada lote, construirse más de una casa principal más una de trabajadores*”; “*Las construcciones tendrán una altura máxima, equivalente a dos pisos más mansarda*”; “*Los colores de las construcciones deberán ser aquellos que se integren al entorno natural del Loteo*”, entre otras regulaciones que facultan a los propietarios de los lotes para construir. Asimismo, el Reglamento también contempla la construcción de obras de urbanización, pues señala que “*Cada parcela deberá dar una solución particular para la potabilización del agua y para la disposición de las aguas servidas de acuerdo a las normas de Higiene Ambiental del Servicio Nacional de Salud (...)*”; “*Las instalaciones eléctricas al interior de cada parcela deberán ser conducidas por ductos subterráneos*”. Así entonces, a pesar que el Titular señala que la posibilidad de construir viviendas en los lotes es una situación

¹⁵ Carta titular Conservapategonia Spa, de fecha 15 de junio de 2022 (Anexo 6), p. 2.

¹⁶ En efecto, en el certificado C-210-2021 del SAG de Aysén, de fecha 02 de septiembre de 2021, se indicó que: “*la subdivisión del predio SIN NOMBRE, Rol número 863-53, inscrito a fojas 2810 VTA, número 1746, año 2020, del Conservador de Bienes Raíces de COYHAIQUE, ubicado en la comuna de RIO IBAÑEZ, de propiedad de CONSERVAPATAGONIA SpA, conforme al plano de parcelación y demás antecedentes tenidos a la vista, cumple con la normativa vigente de competencia del SAG para predios rústicos*”

¹⁷ 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).

¹⁸ Carta S/N, de 19 de diciembre de 2022, p. 17.

¹⁹ Ibid. Recordemos, que el Titular, expresamente indicó: “*En este sentido, reiteramos, es teóricamente posible que incluso en estas condiciones materiales, algún comprador de algún lote decida ejercer el derecho de todo propietario de un terreno en zona rural en cualquier parte del país, esto es, construir una vivienda cumpliendo con el régimen del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, asumiendo las dificultades y prohibitivos costos que ello conlleva en este caso en particular. Eso es algo que simplemente deriva del derecho de propiedad y que ConservaPatagonia no puede ciertamente impedir*” (énfasis añadido).

inverosímil, aquello no se ve reflejado en la regulación que contempla el Reglamento de Uso y Servidumbre del Proyecto. Por el contrario, el Reglamento expresamente contempla la posibilidad de realizar construcciones. A raíz de lo anterior, resulta forzoso concluir que el proyecto posee una finalidad habitacional.

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 unifiquen el actuar de las entidades por medio de las cuales el Estado ejerce sus funciones*”²⁰. 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, 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 predios subdivididos**, sin que tampoco sea posible presumir que en cada predio se construirá una vivienda -superando así el umbral de 80 viviendas- considerando que 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 en sí mismo 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, sino que aquello queda de cargo de los futuros propietarios.

De esta forma, 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 esta tipología no se configura, determinando, en consecuencia, que no procede disponer el ingreso de este proyecto de forma obligatoria al SEIA.

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 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 ni obras de urbanización.
- 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, se circunscriben exclusivamente a una esfera ambiental. En este sentido, corresponderá al Titular obtener las autorizaciones, 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 2022²¹, ha señalado que es un hecho de pública

²⁰ 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.

²¹ 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

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 República²² y la jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema²³.

- 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° 3.516²⁴.
- vi. En relación con lo anterior, este Servicio estima que el conflicto generado a propósito de las subdivisiones y urbanizaciones en área rural se origina a partir de dos circunstancias que concurren simultáneamente, cuales son: **(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**

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.

²² 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.

²³ Así lo ha confirmado, por lo demás, la jurisprudencia judicial. En efecto, mediante sentencia Rol N° 3640 – 2022, de 18 de abril de 2022, la Excma. Corte Suprema confirmó la sentencia Rol N° 12582 – 2021, de 14 de enero de 2021, dictada por la Il. Corte de Apelaciones de Rancagua, en la cual se sostuvo:

*“5°.- Que, en cuanto a la arbitrariedad reclamada, cabe precisar que la recurrida ha señalado que la suspensión del procedimiento de subdivisión predial iniciado por la recurrente, se basa en la existencia de diversas denuncias formuladas por agrupaciones de la sociedad civil, **en las que se da cuenta que la referida subdivisión tendría por objeto la creación de núcleos habitacionales**, precisándose en la resolución impugnada que debido a lo anterior, con fecha 10 de junio de 2021, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo denunció estos hechos ante el Juzgado de Policía Local de Chimbarongo, por infracción a los artículos 1 a 3 del Decreto Ley 3.516, proceso que se encuentra en actual tramitación bajo el rol 249.372-2021, todo lo cual permite concluir que el acto impugnado se encuentra debidamente fundado.*

*6°.- Que, asimismo, cabe precisar que el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone en su inciso segundo: “Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal.”, norma que, en consecuencia, justifica que dicha autoridad haya formulado la denuncia ante el Juzgado de Policía Local acorde además con lo establecido en el artículo 2 del DL 3.516, **con la finalidad de cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, no tengan fines ajenos a la agricultura y no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación intercomunal**” (Énfasis añadido).*

²⁴ 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”*.

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.

- 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, 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”).

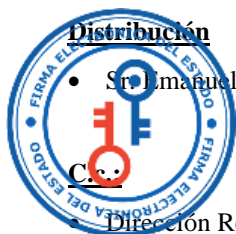
4. CONCLUSIÓN

En definitiva, de los antecedentes tenidos a la vista y el análisis anteriormente efectuado, cabe concluir que el proyecto “Loteo Alto Río Murta” 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 por lo tanto, resultaría del todo inoficioso su ingreso al SEIA en un escenario de cuestionamiento respecto de su compatibilidad territorial. 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.

Sin otro particular, le saluda atentamente,

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

GRC/TSN/JLV/aep



Firmado por: Valentina
Alejandra Durán
Medina
Sr. Manuel María Soto, Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente.
Fecha: 02/05/2023
18:36:57 CLT

- Dirección Regional, SEA Aysén.
- Conservapatagonia SpA, correo electrónico: franciscojaviervillacorta@conservapatagonia.com; icorrea@lembeye.cl ; gdelajara@lernbeye.cl