



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

**ANT.:** ORD. N° 3194, 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 Aguas de la Patagonia”, de titularidad de Inmobiliaria Río Cóndor 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 Aguas de la Patagonia” (en adelante, el “Proyecto”), de titularidad de Inmobiliaria Río Cóndor 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 N°19.300, específicamente en el subliteral g.1.1 del artículo 3 del RSEIA, 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° 2004, de fecha 16 de noviembre de 2022, de la SMA (en adelante, “Res. Ex. N° 2004/2022”), que da inicio a procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Aguas de la Patagonia”.

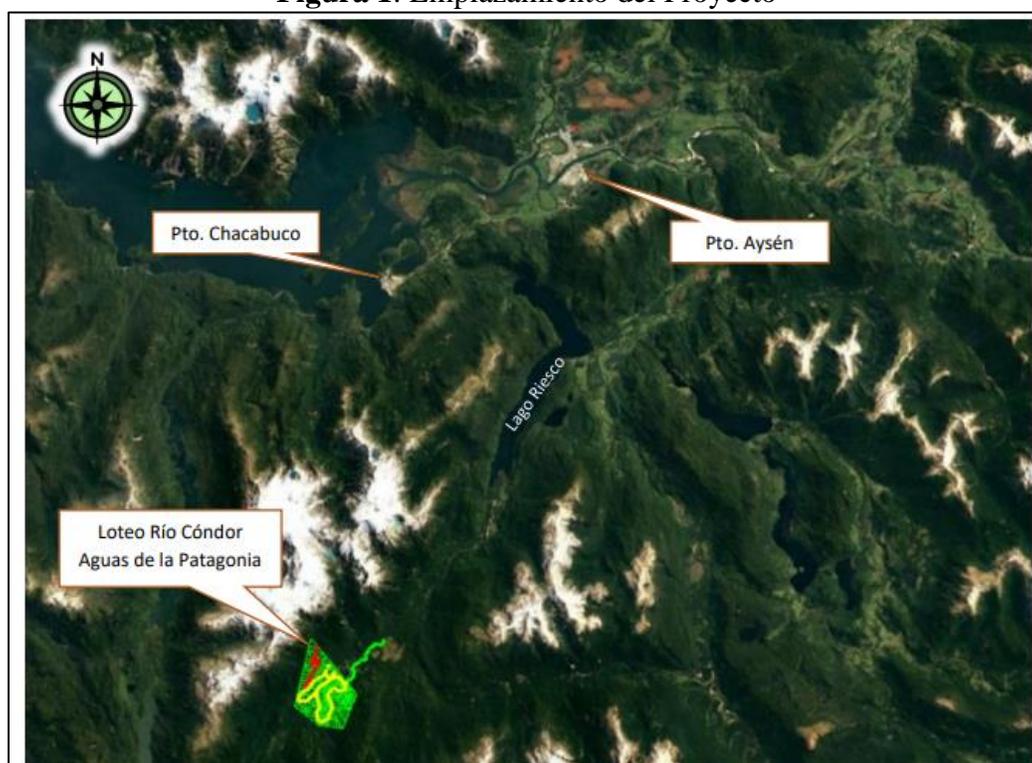


- ii. El ORD. N° 3194, de fecha 26 de diciembre de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que requiere pronunciamiento de esta Dirección Ejecutiva en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, respecto al proyecto “Loteo Aguas de la Patagonia”.
- iii. Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-1230-XI-SRCA, junto con sus anexos (en adelante, el “IFA”).
- iv. 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° 2004/2022.
- v. Los demás antecedentes que constan en el expediente administrativo sobre requerimiento de ingreso, Rol REQ-025-2022.

## 1. ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO “LOTEO AGUAS DE LA PATAGONIA”

El proyecto “Loteo Aguas de la Patagonia” está ubicado al suroeste de lago Riesco, en la comuna y región de Aysén.

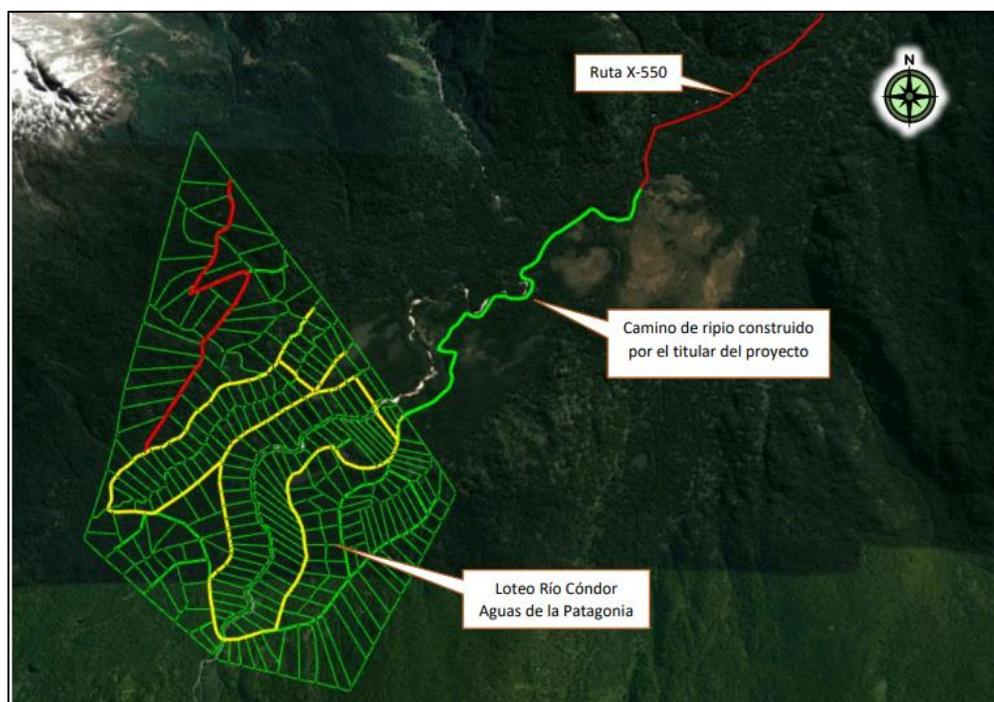
**Figura 1:** Emplazamiento del Proyecto



Fuente: IFA

Al Proyecto se accede desde Puerto Aysén hacia el sur por la Ruta X-550. Para ello, en vehículo se deben recorrer aproximadamente 40 km.

**Figura 2: Acceso al Proyecto**



**Fuente:** IFA

Este Proyecto corresponde a una subdivisión de predio rural efectuada en conformidad al Decreto Ley N° 3.516, de 1980, en que se subdividió un predio de 903 hectáreas en 270 sitios para la venta, los cuales son vendidos directamente y a través de corredores independientes.

## **2. HECHOS CONSTATADOS DURANTE LAS ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL AL PROYECTO “LOTEO AGUAS DE LA PATAGONIA”**

### **2.1. Denuncias formuladas**

Con fecha 10 de mayo de 2022, ingresó a la SMA una denuncia ciudadana por la ejecución de diversos proyectos de loteo en la región de Aysén en elusión al SEIA, entre ellos, uno que es desarrollado por el Titular. La señalada denuncia fue ingresada al sistema de registro de la SMA con el ID 48-XI-2022.

### **2.2. Fiscalización ambiental y requerimiento de ingreso**

La denuncia antes mencionada, ingresó a la SMA y fue sistematizada en el expediente de fiscalización ambiental DFZ-2022-1230-XI-SRCA.

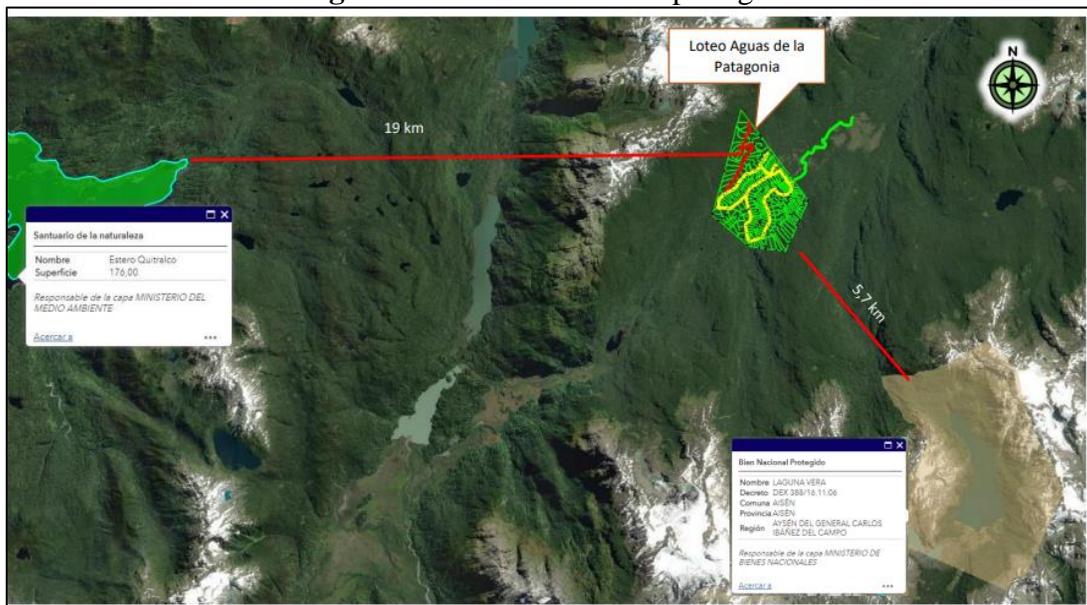
En el marco de esta investigación, mediante el ORD. AYS. N°073/2022, de fecha 12 de mayo de 2022, la SMA requirió información al Servicio Agrícola Ganadero (en adelante, “SAG”); y de igual manera al Titular, mediante las Resoluciones Exentas AYS. N°50, de fecha 20 de mayo de 2022 y N°74, de fecha 15 de junio de 2022. Además, la SMA realizó un análisis geoespacial con relación a la localización del Proyecto, haciendo uso de plataformas de información manejadas por este Servicio.

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

- a) Las actividades desarrolladas por el Titular del Loteo Aguas de la Patagonia se emplazan en predio ubicado al suroeste del lago Riesco, en la comuna de Aysén, región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo.
- b) El predio no se encuentra en una zona que cuente con un plan evaluado estratégicamente. El Proyecto considera la subdivisión en 270 unidades, así como la construcción de un camino de ripio que prolonga la ruta X-550, con el objeto de comunicar el Proyecto con rutas viales. El predio es de 903 hectáreas.

- c) En conformidad al D.L. N° 3.516, el Titular solicitó la subdivisión del inmueble al SAG, lo cual fue autorizado por dicho órgano, según consta en el Certificado SAG N° 280-2020 (N° A-117-2020), emitido con fecha 29 de octubre de 2020, que subdividió el inmueble en 270 predios.
- d) El Proyecto se emplaza a una distancia aproximada de 5,7 kilómetros en línea recta del bien nacional protegido Laguna Vera; y a 19 kilómetros del Santuario de la Naturaleza Estero Quitralko.

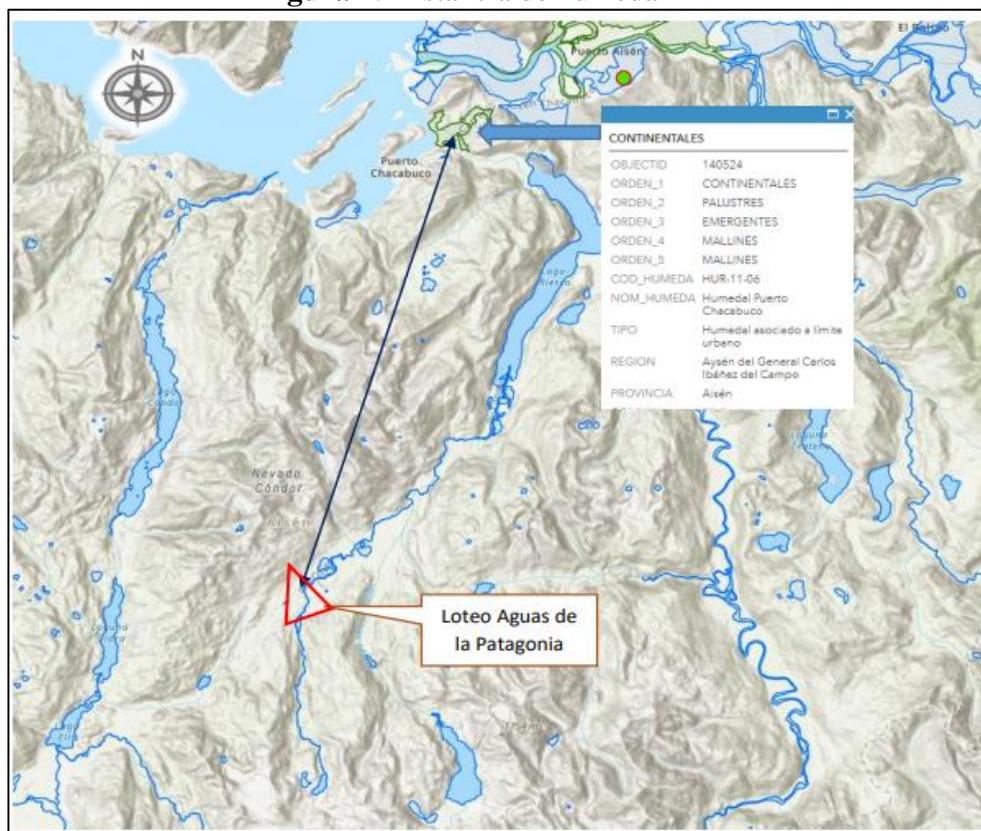
**Figura 3:** Distancia de áreas protegidas



Fuente: IFA

- e) De la misma manera, el humedal urbano más cercano al Proyecto -Puerto Chacabuco- se ubica a 20 kilómetros del Proyecto. Lo anterior, en virtud del análisis geoespacial realizado, ya antes referido.

**Figura 4:** Distancia de humedal



Fuente: IFA

- f) El Proyecto se encuentra publicitado en la página web [www.bosqueaustral.com](http://www.bosqueaustral.com), donde se señala que el proyecto habría sido vendido en su totalidad. Además, posee un grupo de WhatsApp a través del cual se establece comunicación con los propietarios de los predios y se definen “directrices para mejorar el proyecto, tales

*como la continuidad del camino público, un puente y la mejora de los caminos”, así como también se promete apoyo a sus clientes para realizar acciones como “subdividir, construir o revender” los terrenos. En la misma línea, los objetivos específicos que fueron establecidos en el mencionado grupo de WhatsApp, en acuerdo con los propietarios, corresponden a la realización de “camino y miradores, puente/cruce seguro, senda glaciar, refugios mediante plan de manejo, desmalezado responsable, luz y agua [y] manual GPX”.*

- g) Cabe señalar que el Titular hizo hincapié en que ninguno de los mencionados proyectos ha sido implementado al día de su respuesta y que no gestiona la construcción de viviendas, mas si la apoya directamente mediante contacto con mano de obra local calificada.
- h) En su declaración general de principios, el Titular apuntaría a la protección ambiental, lo que se vería reflejado en el formato tipo de Compraventa que se envió a sus clientes, así como variadas declaraciones en su página web, incluyendo el eslogan principal “*Tu Reserva de Naturaleza para el Futuro*”.

En base a los hechos constatados previamente, la SMA dictó la Res. Ex N° 2004, de 16 de noviembre de 2022, mediante la cual inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA a este Proyecto en base al subliteral g.1.1 del artículo 3 del RSEIA, confiriendo traslado a su Titular por un plazo de 15 días hábiles. Los argumentos de la SMA al momento de dictar la Res. Ex. N° 2004, fueron las siguientes:

- a) A partir de los hechos constatados, la SMA sostuvo que *“se tienen indicios de juicio suficientes para iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Aguas Patagonia”, de Inmobiliaria Río Cóndor SpA, en virtud de lo establecido en el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el artículo 3° del RSEIA, específicamente, en el subliteral g.1.1.”*
- b) Conforme señala la SMA, lo anterior se justificaría en 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”.*
- c) Así entonces, la SMA concluye que el Proyecto tiene por objeto *“desarrollar un proyecto urbano -basado en que considera 270 predios diferentes donde se espera, y propicia, sean construidas viviendas por parte de los compradores- o turístico -si se atribuye valor a las declaraciones de intención realizadas por la página web y en las respuestas del titular”.* Adicionalmente, la SMA indica que el Proyecto *“contempla obras de urbanización con destino habitacional o de equipamiento, aun cuando la mayoría de las mismas -ya existe un camino que extiende una ruta pública- no se materialicen de momento”.*

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

- a) El Titular inicia su presentación indicando que el Proyecto no posee una finalidad urbana o turística. Para justificar aquello, el Titular señala que, de haber querido maximizar la rentabilidad del predio, habría generado *“hasta 1.806 parcelas de 0,5 ha, lo cual no ocurrió, de modo que la SMA claramente podrá arribar a la conclusión de que las actividades de Río Cóndor constituyen únicamente una subdivisión predial”*<sup>1</sup>.
- b) Enseguida, el Titular indica que el Proyecto no contempla obras de urbanización de ningún tipo. Al respecto, el Titular indica que el proyecto no se ajusta a lo dispuesto por los artículos 134 de la LGUC y 2.2.1, 2.2.10 de la OGUC.

---

<sup>1</sup> Carta S/N, de 19 de diciembre de 2022, p. 5.

- c) Sin perjuicio de lo anterior, el Titular reconoce que existen dos obras, las cuales según indica, no constituyen obras de urbanización. De un lado, un camino ripiado, el cual no sería una obra de urbanización pues *“no contempla los requisitos mínimos dispuestos por la OGUC para que sea considerado como tal (pavimentación en los términos del artículo 3.2.5 de la mencionada ordenanza), sino también porque no da cumplimiento a los presupuestos indicados en el artículo 2.2.1 inciso 2° recién citado, por cuanto: (i) las obras no se ejecutaron en terrenos de propiedad de Río Córdor, sino en terrenos de terceros, los cuales otorgaron las referidas servidumbres de tránsito para dicha gestión; y (ii) las obras no se ejecutaron en el espacio público, por parte de los municipios u otros organismos públicos, sino en terrenos de privados”*<sup>2</sup>. El Titular concluye este apartado señalando que este camino no es más que una servidumbre de tránsito. Del otro lado, existe una huella o senda de acercamiento, la cual no debiera ser considerada como una obra de urbanización según el Titular, pues esta no accede a todos los predios resultantes de la subdivisión y distaría mucho de ser considerada una obra de urbanización conforme lo señala la OGUC, pues *“se trata de un camino de tierra, no pavimentado, ripiado ni asfaltado, de muy difícil acceso, sólo transitable por vehículos de tracción 4x4”*<sup>3</sup>.
- d) Por otra parte, el Titular indica que no es efectivo que el Proyecto tenga un destino habitacional, en cuanto en el contrato de compraventa se señala expresamente que el comprador del predio subdividido acepta que *“este es un proyecto que no se urbaniza”*. Aquello se confirmaría según el Titular en cuanto el proyecto publicita hotelería del sector y no ofrece ningún tipo de modelo de casas, viviendas o refugios. En suma, el Titular concluye este apartado señalando que *“no hay antecedentes claros, concretos y suficientes que permitan inferir de manera fundada un potencial desarrollo de viviendas por parte Río Córdor, lo cual además, tampoco sería de ninguna forma de cargo o responsabilidad de mi representada, ya que excede totalmente de la planificación efectuada para Aguas de la Patagonia”*<sup>4</sup>. Lo anterior, lleva al Titular a determinar que el Proyecto no causa impacto ambiental alguno, pues este sólo consiste en *“una subdivisión predial efectuada de conformidad con la ley, cuyos inmuebles resultantes tienen todos ellos más de 0,5 ha, y en donde Río Córdor se ha comprometido sólo a ejecutar dos obras o gestiones, cuales son: (i) camino de acceso ripiado y (ii) huella de acercamiento entre predios, sólo asequible para vehículos 4x4”*<sup>5</sup>.
- e) Luego, el Titular indica que el Proyecto no se ajusta a los criterios del SEA respecto a otros proyectos, en particular, respecto al Proyecto “San Juan de Angol”. Para tal efecto, el Titular realiza un análisis del Oficio Ordinario D.E. N° 202299102901, de fecha 23 de octubre de 2022, y sostiene que su Proyecto no se enmarca dentro de las categorías dispuestas por el SEA en dicho oficio, sin perjuicio de indicar que su Proyecto dista mucho de parecerse al proyecto “San Juan de Angol”<sup>6</sup>. Así entonces, el Titular concluye este apartado señalando que *“en el caso Valle San Juan la concurrencia de la tipología g.1.1. imputada, en atención a que no existían edificaciones desarrolladas por su Titular. Además, en lo relevante para estos efectos, estimó que para efectos de entender que existe una obra de urbanización, los caminos deben encontrarse pavimentados. El hecho que los propietarios hayan construido viviendas no altera las conclusiones antes señaladas, ya que dichas obras no fueron parte del proyecto del titular, sino que han sido ejecutadas por los mismos propietarios una vez que han adquirido su respectivo predio”*.
- f) Por último, el Titular cita el caso “Bahía de Panguipulli”, indicando que *“no concurren en el presente caso los indicios que ha desarrollado al respecto la jurisprudencia en los casos más importantes en materia de subdivisiones rurales”*<sup>7</sup>.
- g) Así entonces, el Titular concluye señalando que *“el Proyecto no cumple con los presupuestos establecidos en el artículo 3° subliteral g.1.1 del Reglamento del SEIA,*

---

<sup>2</sup> Ibid., p. 18.

<sup>3</sup> Ibid., p. 19.

<sup>4</sup> Ibid., p. 21.

<sup>5</sup> Ibid. p. 23.

<sup>6</sup> Ibid., p. 23 – 30.

<sup>7</sup> Ibid., p. 32.

y, en consecuencia, el requerimiento de ingreso al SEIA efectuado mediante la RE 2004/2022 no es procedente” y que, por tanto, corresponde a la SMA resolver que “no resulta procedente que Aguas de la Patagonia ingrese obligatoriamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”<sup>8</sup>.

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

Revisada la plataforma e-SEIA, fue posible constatar que el proyecto “Loteo Aguas de la Patagonia” 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 AGUAS DE LA PATAGONIA”

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 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 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,

---

<sup>8</sup> Ibid., p. 38.

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 del artículo 3 del Reglamento del SEIA. Por consiguiente, el literal exige la concurrencia de una determinada obra –edificación y/o urbanización–, por una parte, y una 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 la jurisprudencia de la Contraloría General de la República<sup>9</sup> (“CGR”), aquel debe ser entendido según el uso general del mismo, por así disponerlo el artículo 20 del Código Civil<sup>10</sup>. Así, la Real Academia de la Lengua Española (“RAE”) define este concepto 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 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. Al respecto, es necesario mencionar que el proyecto no contempla obras de urbanización, lo que se analizará más adelante en el presente informe.

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 rústicos<sup>11</sup>, encontrándose en consecuencia sujeto a las restricciones y prohibiciones establecidas en los artículos 55 y 56 de la LGUC<sup>12</sup>, cuestión que reconoce expresamente el propio Titular en su carta evacuando traslado<sup>13</sup>.

Pues bien, en vista de los antecedentes analizados, es posible señalar respecto al **subliteral g.1.1 del artículo 3 del Reglamento del SEIA** consultado por la SMA, que el Proyecto posee un destino habitacional. En efecto, el Titular reconoció que “*en su calidad de dueños de macro lotes agrícolas los propietarios tienen según la legislación actual el*

<sup>9</sup> Contraloría General de la República, Dictamen N° 7.634, de 15 de febrero de 2007.

<sup>10</sup> 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*”.

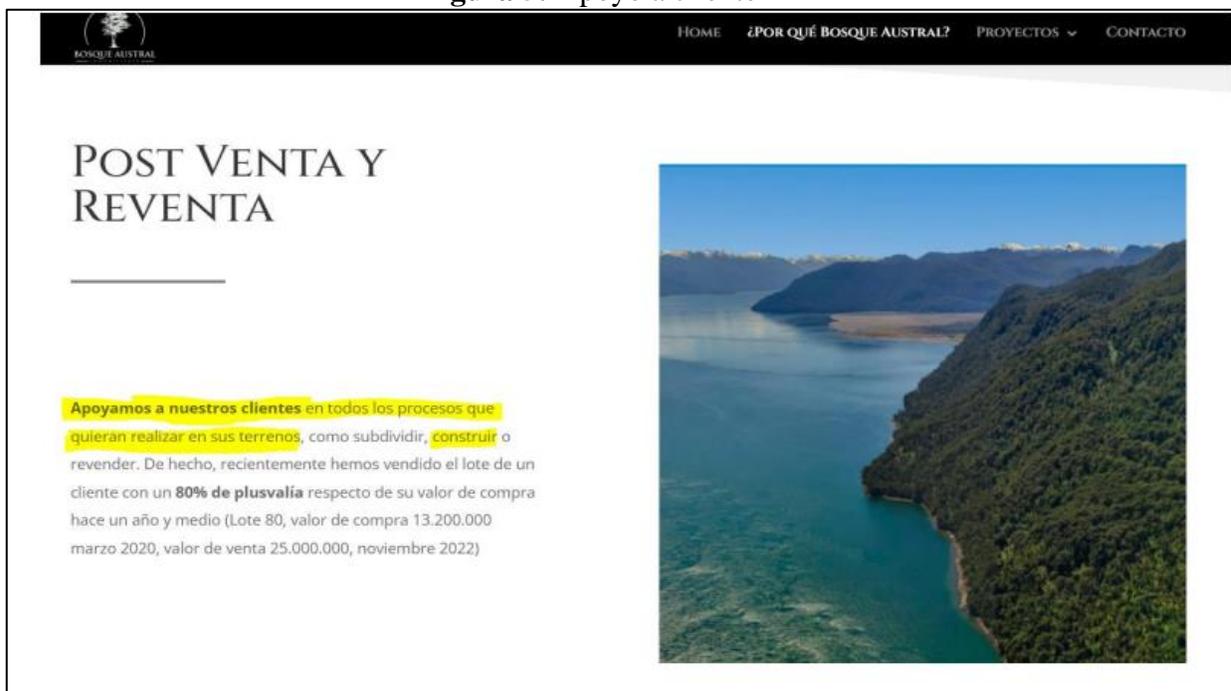
<sup>11</sup> En efecto, en el certificado N° 280-2020 (N° A-117-2020) del SAG de Aysén, de fecha 29 de octubre de 2020, se indicó que: “*la subdivisión del predio denominado AGUAS DE LA PATAGONIA, Rol N° 1064-33, inscrito a Fojas 614 N° 594 del año 2020 del Conservador de Bienes Raíces de PTO.AYSEN ubicado en la comuna de AYSEN, de propiedad de INMOBILIARIA RIO CONDOR SpA, conforme a plano de parcelación y demás antecedentes tenidos a la vista, cumple con la normativa vigente para predios rústicos*”

<sup>12</sup> 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).

<sup>13</sup> Carta S/N, de 19 de diciembre de 2022, p. 17.

derecho de construir una casa” y que, en la eventualidad que así lo decidieran, “la Inmobiliaria ofrece apoyo en el sentido de ayudar a buscar mano de obra local calificada para dicha construcción”<sup>14</sup>.

Figura 5: Apoyo a cliente



Fuente: IFA

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*”<sup>15</sup>. 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.

Asimismo, es posible indicar que el Proyecto en cuestión no parece contemplar obras de urbanización, pues a pesar que en la publicidad acompañada por la SMA en el IFA se da cuenta de la eventual construcción de un camino público, de un puente y de la mejora de los caminos, aquello no se enmarca dentro de alguna de las obras establecidas en el artículo 134 de la LGUC, en la medida que no se trataría de caminos pavimentados.

<sup>14</sup> N° 4 del Correo electrónico Inmobiliaria Río Cóndor ingresado a la SMA con fecha 22 de junio 2022 (Anexo 6 del IFA).

<sup>15</sup> 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.

Figura 6: Obras del Proyecto



Fuente: IFA

En este sentido, es posible sostener que el Proyecto en sí mismo no contempla la construcción de edificaciones o la ejecución de obras de urbanización, pues, como ya se indicó, no existe certeza que el Titular vaya a realizar alguna de las actividades listadas en el artículo 134 de la LGUC, ya que no hay certidumbre de que se vaya a pavimentar calles o pasajes, ni realizar plantaciones u obras de ornato, ni tampoco establecer instalaciones sanitarias y energéticas. En efecto, a pesar que en un grupo de WhatsApp entre el Titular y propietarios de los lotes se discutió la posibilidad de establecer luz y agua para los predios, no queda claro que la ejecución de dichas obras vaya a quedar de cargo del Titular o de los futuros propietarios de los lotes, a lo cual debe agregarse que, según consta en un contrato de compraventa acompañado por el Titular, el comprador acepta que “*este es un proyecto que no se urbaniza*”<sup>16</sup>.

De esta forma, a pesar de que el presente Proyecto pudiera tener 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 Reglamento del SEIA, 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 Reglamento SEIA**, esta Dirección Ejecutiva estima apropiado incorporar las siguientes **prevenciones** en relación con este literal:

- a) 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 ni obras de urbanización.
- b) Adicionalmente, 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 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, informes previos favorables y/o

<sup>16</sup> Documento acompañado en el N° 5 del Primer Orosí de 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° 2004/2022.

permisos necesarios para acreditar la conformidad del Proyecto con la normativa urbanística.

- c) Por otra parte, cabe hacer presente que el Ministerio de Agricultura, mediante el Ord. N° 637, de fecha 12 de julio de 2022<sup>17</sup>, ha señalado que es un hecho de pública notoriedad que en el último tiempo se ha suscitado un explosivo desarrollo de proyectos inmobiliarios en el área rural el que, 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 República<sup>18</sup> y la jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema<sup>19</sup>.
- d) 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”*.
- e) 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.
- f) 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.**

---

<sup>17</sup> 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.

<sup>18</sup> 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.

<sup>19</sup> Así lo ha confirmado, por lo demás, la jurisprudencia judicial. En efecto, mediante sentencia Rol N° 3640 – 2022, de 18 de abril de 2022, la Excma. Corte Suprema confirmó la sentencia Rol N° 12582 – 2021, de 14 de enero de 2021, dictada por la Itma. 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).*

- g) 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.
- h) 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 Aguas de la Patagonia” no configura la tipología establecida en el literal g.1.1 del artículo 3 del Reglamento del SEIA, 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 por lo que resultaría del todo inoficioso someterlo al SEIA en circunstancias que la compatibilidad territorial del mismo sería cuestionada. 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

#### **Distribución**

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



Firmado por: Valentina

Alejandra Durán

Medina

Fecha: 02/05/2023

18:36:23 CLT

- Dirección Regional, SEA Aysén.
- Vidente: Guido Morosini, representante de Inmobiliaria Río Condor SpA, correo electrónico: contacto@bosquealstral.com, jmsoto@uc.cl, garibaldiwines@gmail.com; asaez@msya.cl, privera@msya.cl y loreliana@msya.cl