



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

ANT.: 1) ORD. N° 3178, 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 Los Ñadis”, de titularidad de Inversiones Amanda SpA. 2) ORD. N° 760, de fecha 31 de marzo de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que reitera solicitud de pronunciamiento en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, respecto al proyecto “Loteo Los Ñadis”, de titularidad de Inversiones Amanda 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, 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 Los Ñadis” (en adelante, el “Proyecto”), de titularidad de Inversiones Amanda 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 los subliterales g.1.1. y g.1.2. 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:

1. Los Of. Ord. del ANT.1), ANT.2),
2. La Resolución Exenta N° 2002, de fecha 16 de noviembre de 2022, de la SMA (en adelante, “Res. Ex. N° 2002/2022”), que da inicio a procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Los Ñadis”.
3. El Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-862-XI-SRCA y DFZ-2022-897-XI-SRCA, junto con sus anexos (en adelante “IFA”).
4. 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° 2002/2022.
5. Los demás antecedentes que constan en el expediente administrativo sobre requerimiento de ingreso, Rol REQ-027-2022.

1. ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO “LOTEO LOS ÑADIS”

El proyecto se emplaza en el Lote b, Rol del Servicio de Impuestos Internos N°253-34, de la comuna de Cochrane, de la región de Aysén, en una superficie total predial de 96,5 hectáreas, el cual se encuentra inscrito a fojas 107 número 101 del año 2020 del Conservador de Bienes Raíces de Cochrane.

Figura 1: Emplazamiento del proyecto

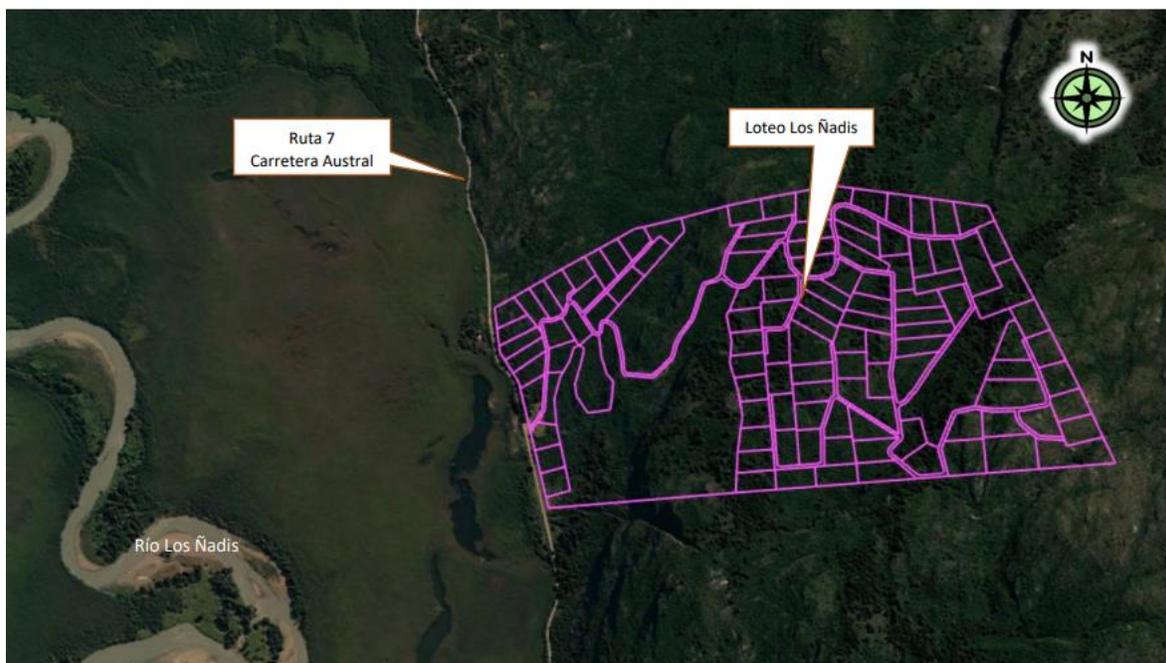


Fuente: IFA

Al proyecto se accede desde Cochrane hacia el sur por la Ruta 7, en un recorrido de aproximadamente 43 km en vehículos.

Este proyecto corresponde a una subdivisión de 118 parcelas cada una con un mínimo de 0,5 Ha, sin que se encuentren construidas obras de urbanización o caminos.

Figura 2: Layout del proyecto



Fuente: IFA

2. HECHOS CONSTATADOS DURANTE LAS ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL AL PROYECTO “LOTEO LOS ÑADIS”

2.1. Denuncias ingresadas a la SMA

Con fecha 13 de abril de 2022, mediante el ORD. N°125, de fecha 12 de abril de 2022, la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la región de Aysén (en adelante, “Seremi de Medio Ambiente”) derivó a la SMA una presentación ciudadana ingresada a dicha secretaría, con fecha 11 de abril de 2022, en que el Sr. Alessandro Peppi González denunció un proyecto de loteo en el sector Los Ñadis, comuna de Cochrane.

Luego, con fecha 14 de abril de 2022, el Servicio Agrícola Ganadero (en adelante, “SAG”), mediante el ORD. N°114/2022, informó a la SMA que, con fecha 12 de abril de 2022, ingresó a sus registros una solicitud de subdivisión de predio rústico, con un total de 118 lotes, a nombre de Inmobiliaria e Inversiones Amanda SpA. Al respecto, tal entidad procedió a derivar los antecedentes asociados a la SMA, en tanto dicho proyecto podría generar un conjunto habitacional que causare impacto ambiental.

Posteriormente, con fecha 18 de abril de 2022, se presentó una nueva denuncia ciudadana, por parte del mismo Sr. Peppi González, ahora directamente a la SMA, en contra de Inmobiliaria e Inversiones Amanda SpA, por la ejecución de un loteo, en el sector de Los Ñadis, en infracción al Decreto Ley N°3.516, de 1980, del Ministerio de Agricultura, y al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, al originar un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación territorial. A su presentación, adjuntó una serie de documentos. Con fecha 23 de agosto de 2022, el denunciante hizo ingreso de un nuevo escrito a la SMA, incorporando nuevos antecedentes asociados a su denuncia y solicitando tener por acompañados los documentos individualizados en el primer otrosí de su presentación.

2.2. Fiscalización ambiental y requerimiento de ingreso

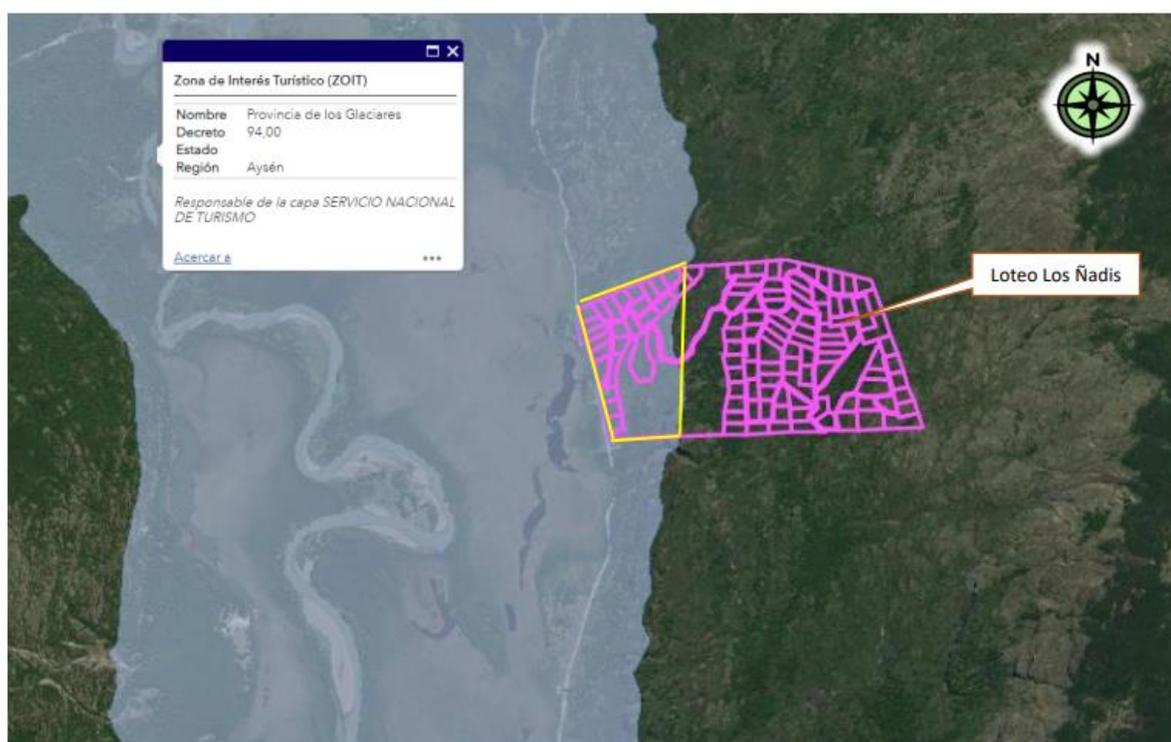
La denuncia anterior, en conjunto a los antecedentes antes citados, fueron ingresados al sistema de registro de la SMA con el ID 13-XI-2022 y dieron origen a una investigación por

parte de este organismo, sistematizada en los expedientes de fiscalización ambiental DFZ-2022-862-XI-SRCA y DFZ-2022-897-XI-SRCA.

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

- i. El proyecto se emplaza en la comuna de Cochrane, de la región de Aysén, en una superficie total predial de 96,5 hectáreas.
- ii. El titular es dueño del predio, según consta en escritura pública Fojas 107, N°101, año 2020, del Conservador de Bienes Raíces de Cochrane, adjunta por el titular en su solicitud de subdivisión presentada ante el SAG.
- iii. A partir de un análisis geoespacial realizado por la SMA a través de la plataforma “*Infraestructura de Datos Espaciales*” de la SMA, se tiene que el predio se ubica en la Zona de Interés Turístico “*Provincia de Los Glaciares*” (en adelante “ZOIT”), declarada oficialmente mediante el D.S. N°94, de fecha 21 de febrero de 2018, del Ministerio de Economía Fomento y Turismo.

Figura 3: ZOIT “Provincia Los Glaciares”



Fuente: IFA

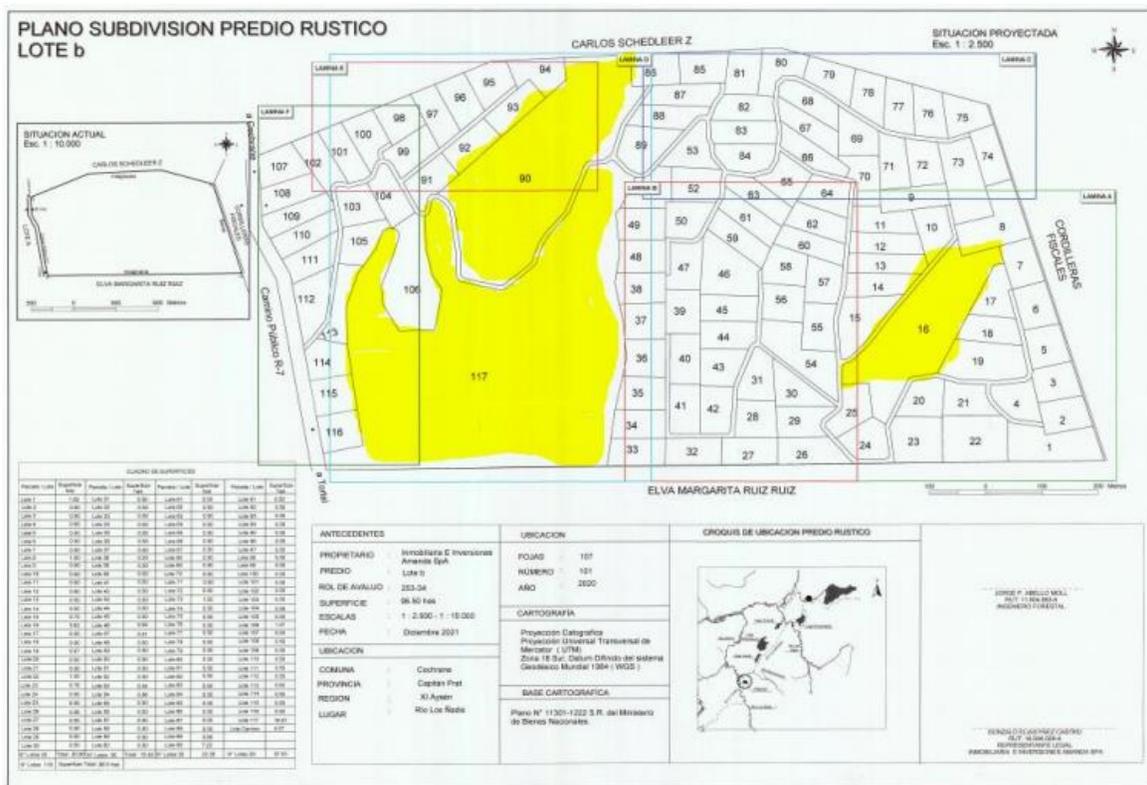
La Figura N°3 anterior muestra el polígono del loteo Los Ñadis o Eco Parque Patagonia, en la cual se puede apreciar que prácticamente un tercio de su superficie, específicamente 25,8 ha, están al interior de la ZOIT Provincia de los Glaciares

- iv. A partir de un análisis geoespacial realizado por la SMA a través de la plataforma “*Inventario Nacional de humedales de Chile*” del Ministerio del Medio Ambiente, se constató que el predio se ubica a una distancia aproximada de 140 kilómetros del humedal urbano más cercano (Lago General Carrera) y a 800 metros de un humedal no asociado al límite urbano (Río Los Ñadis).
- v. Además, a partir de un análisis de imágenes satelitales efectuado por la SMA, se verificó que el predio se ubica a 60 kilómetros aproximadamente del sector “*Puente Huemules*”, colindante al Bien Nacional Protegido Laguna Caiquenes, y contiguo al sector “*Barrancoso*”, de la comuna de Cochrane. Por su parte, el SAG señaló en el Informe “*Estudio para línea base sanitaria y de amenazas sobre la especie huemul (Hippocamelus bisulcus) en la provincia Capitán Prat*”, de diciembre de 2020 (acompañado por el denunciante en su presentación de fecha 23 de agosto de 2022)

que en el sector “Puentes Huemules” se avistaron 6 huemules, con éxito de captura en 2 de ellos; mientras que en el sector “Barrancoso” no se logró avistar a individuos de dicha especie, ni evidencias que dieran cuenta de su presencia.

- vi. El proyecto contempla dividir el predio en 118 lotes, según se desprende del Formulario de Solicitud de Subdivisión de Predios Rústicos, presentada ante el SAG por parte del titular, con fecha 12 de abril de 2022. Entre dichos lotes, se consideran tres con una superficie mayor a 20.000 m²: lote 16, de 3,62 hectáreas; lote 90, de 7,22 hectáreas; y lote 117, de 19,07 hectáreas.

Figura 4: Plano de subdivisión



Fuente: IFA

- vii. Con fecha 25 de abril de 2022, mediante la Resolución Exenta N°187/2022 y 196/2022, el SAG resolvió suspender por un plazo de 30 días hábiles la tramitación del procedimiento administrativo de certificación de cumplimiento de la normativa para la subdivisión del predio rústico, con relación al proyecto en comento.
- viii. El titular contempla la venta de los lotes resultantes de la división del predio, según se desprende de su presentación de fecha 28 de abril de 2022. Precisamente, en dicho escrito se indicó que, al 28 de abril de 2022, se ha prometido la venta de 25 lotes.
- ix. El proyecto considera un Reglamento Interno vinculante, para cada propietario adquirente de los lotes resultantes de la división del predio, según detalla el propio titular en su presentación de fecha 28 de abril de 2022, el cual no había sido elaborado a la fecha de dicha presentación.
- x. El proyecto y la comercialización de los lotes han sido promocionados en distintas redes sociales por parte del titular y una página web¹. Aquello, además de ser verificado por la SMA de forma directa, fue informado por el titular en su presentación de fecha 28 de abril de 2022.

¹ Dicha página web puede revisarse en el siguiente link: <https://www.ecoparquepatagonia.cl/sitio/>

- xi. El proyecto contempla un crecimiento de población en la zona y una convivencia entre el habitante y el medio ambiente, según se desprende de la publicidad del proyecto, específicamente, de aquella citada en su página web oficial.
- xii. El proyecto se promociona como uno de “*bajo impacto ambiental*” y considera la reforestación del terreno con árboles nativos, como se puede observar directamente en la publicidad del proyecto, específicamente, de aquella citada en su página web oficial e Instagram. Lo anterior, en circunstancias que sus impactos ambientales no han sido evaluados ni se han presentado consultas de pertinencias asociadas, según se verificó por la SMA en el portal del Servicio de Evaluación Ambiental.
- xiii. El proyecto, para efectos de la generación de electricidad, considera la instalación de paneles solares; y, para el caso del abastecimiento del agua, se contemplan pozos, vertientes y colectores de lluvias, según se establece en su página web.
- xiv. Por otro lado, el proyecto contempla actividades al aire libre, tales como deportes extremos y pesca. En su página web, se indicaba que su proyecto considera distintas actividades al aire libre, como trekking y avistamiento de animales, como pájaros carpinteros, cóndores, pumas y huemules. Sin perjuicio de lo anterior, la SMA señala que dicha información fue bajada del sitio web citado.

En base a los hechos constatados previamente, la SMA dictó la Res. Ex N° 2002, 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° 2002, fueron las siguientes:

- i. Por una parte, la SMA indica que se configura el literal g) del artículo 3 del RSEIA, específicamente, el subliteral g.1.1, en cuanto el proyecto se encuentra “*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*”.
- ii. En el mismo sentido, la SMA indica que se configura el subliteral g.1.2. del art. 3 del RSEIA, pues contempla “*obras de equipamiento destinadas en forma permanente al deporte, esparcimiento y servicios, que se emplazan sobre una superficie predial mayor a 20.000 m²*”.
- iii. Finalmente, en lo que respecta a la letra p) de la Ley 19.300, la SMA indica que el proyecto considera “*la ejecución de obras y actividades 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*”.

Con fecha 09 de diciembre de 2022, el Titular evacuó el traslado conferido mediante la Res. Ex. N° 2002 de la SMA a través de la presentación de una Carta S/N. En síntesis, el Titular señaló lo siguiente:

- i. En agosto del año 2020 nace el proyecto “*Ecoparque Patagonia*” con la finalidad de “*dar a conocer los atractivos turísticos y paisajes del sector sur de la carretera austral*”. En este sentido, el Titular señala que el proyecto busca la promoción de la Patagonia, los distintos lugares que se pueden conocer y fomentar el turismo a través de la inversión².
- ii. Asimismo, el Titular señala que existen en la solicitud de subdivisión los lotes 16 de 3,62 hectáreas: Lote 90 de 7,22 hectáreas y; Lote 117 de 19,07 hectáreas los cuales “*una vez obtenida la autorización se constituirán derechos reales de conservación respecto de aquellos*”. De igual modo, señala expresamente que “*en la solicitud de*

² Carta S/N de 09 de diciembre de 2022, p. 4.

subdivisión se señala un Lote camino de una superficie de 4,27 hectáreas, el cual obtenida la autorización para subdividir se proyectara como un camino abierto a la comunidad”, sin perjuicio en el caso de este lote “no se pavimentara o se realizara obra alguna en el lote camino, sino que solo se determinara en el plano para efectos de otorgarle el objetivo jurídico antes indicado”³.

- iii. En la misma línea argumental, el Titular señala, en base al artículo 1.1.2 de la OGUC y al artículo 134 de la LGUC, que *“no ha ejecutado ni ejecutará obra alguna de pavimentación de calles y pasajes, plantaciones y obras de ornato, instalaciones sanitarias y energéticas, obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y obras de defensa y de servicio del terreno. Es así como el proyecto no contempla la realización de una o de todas las obras antes descritas, ni tampoco la construcción de ningún tipo de vivienda”⁴.*
- iv. En lo que respecta al subliteral g.1.1. del artículo 3 del RSEIA, el Titular señala que *“el proyecto no considera obras de urbanismo con un destino habitacional o industrial”,* junto con indicar que *“tampoco se realizaran o se han realizado viviendas o infraestructuras sanitarias dado que no corresponde a un conjunto habitacional, debido a que la actividad corresponde a una subdivisión de un predio rústico que no cambiará de destino”⁵.*
- v. En lo que respecta al subliteral g.1.2. del artículo 3 del RSEIA, el Titular señala que en el proyecto *“no se contempla en nuestro proyecto la construcción de ningún tipo de equipamiento con objetivo de esparcimiento”,* indicando cuando se utiliza la expresión *“acá”,* se pretendía un objetivo *“más amplio y que se refiere a la zona completa donde se encuentra ubicado el proyecto, particularmente la Patagonia”⁶.* El Titular concluye este apartado indicando que en los lotes, una vez concluida la subdivisión, se constituirán *“derechos reales de conservación respecto ellos, impidiendo cualquier tipo de alteración”⁷.*
- vi. En lo que se refiere al literal p) del artículo 10 de la Ley 19.300, el Titular señala que *“existe una disparidad”* a raíz que el IFA indica que, a pesar que el proyecto se ubica al interior de la ZOIT *“Provincia de los Glaciares”,* no habría un impacto ambiental porque este se emplaza en un área de tránsito, pero, sin embargo, la Resolución N° 2002 de la SMA señala que el proyecto podría afectar el objeto de protección ambiental de la ZOIT al contemplar la ejecución de obras y actividades en un área colocada bajo protección oficial.
- vii. A mayor abundamiento, el Titular señala que, aunque 25,8 Ha del proyecto se emplazan en una ZOIT, al consistir este en una subdivisión de predios rústicos que no contemplaría obras de urbanización, edificación y manteniendo su carácter agrícola, *“resulta que por sí mismo una razón suficiente para establecer que no existe la susceptibilidad de afectar a los campos de hielo norte y sur y con ello a la ZOIT de la Provincia de los glaciares”⁸.*
- viii. Por otra parte, respecto al mismo literal p) de la Ley 19.300, el Titular indica que la ZOIT no se construye a partir del concepto *“objeto de protección ambiental”,* según se desprendería de la Ley N° 20.423 y el DS N° 30 de 2016, que dicta el Reglamento que establece el procedimiento administrativo para la declaración de ZOIT, debido a que *“estos instrumentos no obedecen a un objetivo puramente ambiental, sino que se*

³ Ibid., p. 5.

⁴ Ibid., p. 6.

⁵ Ibid., p. 7.

⁶ Ibid., p. 9.

⁷ Ibid., p. 15.

⁸ Ibid., p. 22.

vinculan a fines relacionados a la priorización e incentivo a la inversión pública y privada en relación a ciertos atractivos turísticos”⁹.

Así entonces, el Titular señala que *“el objeto de protección de la ZOIT de la provincia de los Glaciares corresponde a lo indicado en el contenido mismo del decreto supremo que lo declara, esto es “condiciones especiales para la atracción turística, es decir, motivadores del flujo de visitantes a: Los Campos de Hielo Norte y Campos de Hielo Sur”, y como el proyecto sólo comprende una parte como ruta de tránsito respecto de la ZOIT Provincia de Glaciares, “no puede afectar lo comprendido como objeto de protección ni como atractivo turístico, por lo que no debe hacerse análisis alguno sobre la envergadura y potenciales efectos del Proyecto para determinar su ingreso al SEIA”¹⁰.*

- ix. Por todo lo anterior, el Titular concluye que el proyecto no configura ninguna de las tipologías esgrimidas por la SMA, justificando así su ingreso obligatorio al SEIA.

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

Revisada la plataforma e-SEIA, fue posible constatar que el proyecto “Loteo Los Ñadis” 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 LOS ÑADIS”

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 los subliterales g.1.1. y g.1.2. 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”.

Por su parte, el artículo 10 de la Ley N°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 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.1.1 y g.1.2 del artículo 3 de este último cuerpo normativo, 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:

⁹ Ibid., p. 23.

¹⁰ Ibid., p. 26.

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

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

a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²);

b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²);

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

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

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 Cochrane, 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 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 República¹¹ (en adelante, “CGR”), aquel debe ser entendido según el uso general del mismo, por así disponerlo el artículo 20 de dicho Código¹². Así, la Real Academia de la Lengua Española (en adelante, “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 destacar que el Proyecto no consulta ni contempla obras de edificación, ya que la decisión de ejecutarlas dependerá de los futuros propietarios de los predios resultantes de la subdivisión.

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*

¹¹ Contraloría General de la República, Dictamen N° 7.634, de 15 de febrero de 2007.

¹² 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*”.

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.

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° 3.516¹³, encontrándose en consecuencia sujeto a las restricciones y prohibiciones establecidas en los artículos 55 y 56 de la LGUC¹⁴.

Pues bien, en vista de los antecedentes analizados, es posible señalar respecto al **sublitoral g.1.1 del artículo 3 del RSEIA** consultado por la SMA, que el proyecto pareciera tener un destino o finalidad habitacional pues, dentro de los anexos adjuntos al IFA, se encuentran folletos publicitarios con información que indica que este proyecto permite “adquirir un terreno a un precio muy bajo o estás planeando alejarte de las grandes ciudades para tener un refugio en un entorno natural inmejorable”; “la oportunidad exclusiva de ser dueño de una parcela de 5000 mts² en la Patagonia”; “las personas amantes del ecoturismo, la naturaleza, espíritus aventureros y visionarios se encontrarán con su paisaje ideal en una parcela de Eco Parque Patagonia las cuales ofrecen un sin número de beneficios, que aumentan día a día, al igual que su plusvalía”¹⁵.

Por otra parte, a pesar que el Titular señala que establecerá derechos reales de conservación una vez que se hubiere aprobado la subdivisión, 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 ocurrido¹⁶. Asimismo, a pesar de constituirse un derecho real de conservación, los derechos asociados al dominio de los propietarios de los predios no se ven afectados, sino que sólo limitados en la medida necesaria para lograr el fin de conservación, pudiendo en todo lo demás usar, gozar y disponer del inmueble como estimen conveniente¹⁷.

¹³ Así fue informado expresamente por el SAG en el Of. Ord. N° 114, de 14 de abril de 2022 (Anexo 2, IFA), en el cual dicho organismo sostuvo que el proyecto “podría generar un conjunto habitacional que causare impacto ambiental y debería someterse a evaluación ambiental”.

¹⁴ 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).

¹⁵ Anexo 3, IFA.

¹⁶ 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).

¹⁷ 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.

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*”¹⁸. 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 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 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 puede 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 RSEIA, motivo por el cual no esta tipología no se configura.

En relación al **subliteral g.1.2**, es preciso indicar de forma preliminar que “*equipamiento*”, según dispone el artículo 1.1.2. de la OGUC, corresponde a aquellas “[c]onstrucciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala”. Más adelante, en el citado cuerpo reglamentario, el artículo 2.1.27 prescribe que “[e]l tipo de uso equipamiento se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas”. Adicionalmente, el mismo subliteral g.1.2. enuncia distintas clases de equipamiento, los cuales son: salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicio, fines científicos o sociales, cuyo ámbito de aplicación, por lo demás, se encuentra desarrollado en el artículo 2.1.33 de la OGUC. No obstante, de los antecedentes recabados en el procedimiento instruido por la SMA, no es posible advertir que el Proyecto contemple la habilitación o construcción de obras de edificación y/o urbanización que superen los umbrales del subliteral g.1.2¹⁹, en cuanto el proyecto consiste únicamente en la venta de predios resultantes de la subdivisión de un predio rústico.

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

Sin embargo, a pesar de que este proyecto no configura las tipologías establecidas en los subliterales g.1.1. y g.1.2. del artículo 3 del RSEIA, esta Dirección Ejecutiva estima apropiado realizar las siguientes **prevenciones**:

- 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 las tipologías

¹⁸ 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.

¹⁹ Umbrales artículo 3 literal g.1.2 del RSEIA:

a) *superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²);*

b) *superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²);*

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

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

establecidas en los subliterales g.1.1 y g.1.2. 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, edificaciones, obras de equipamiento ni obras de urbanización.

- ii. Asimismo, es menester señalar que el pronunciamiento de no ingreso al SEIA del Proyecto en virtud de las tipologías establecidas en el literal g.1.1. y g.1.2. 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 e, informes previos favorables y/o permisos necesarios para acreditar la conformidad del Proyecto con la normativa urbanística.
- iii. Por otra parte, cabe hacer presente que el Ministerio de Agricultura mediante el Ord. N° 637, de 12 de julio de 2022²⁰, 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 República²¹ y la jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema²².
- 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*

²⁰ 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.

²¹ 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.

²² 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).*

agrícolas, ganaderos o forestales, aunque en realidad sus usos finales son de tipo habitacional”.

- v. En relación con lo anterior, este Servicio estima que el conflicto generado a propósito 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, generando 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.
- vi. 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.**
- vii. 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.
- viii. 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”).

3.2. Análisis de la tipología del artículo 10 literal p) de la Ley 19.300

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 (“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 las áreas que se entienden comprendidas en aquel concepto y que, por tanto, determinan la obligación de ingresar al SEIA en el evento que se ejecuten en ellas 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)²³.

Adicionalmente, 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*”.

Ahora bien, del referido listado o catálogo, esta Dirección Ejecutiva advierte que el Proyecto se relaciona con sólo una de ellas, correspondiente a las ZOIT. Estas se encuentran reguladas en la Ley N° 20.423 sobre Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo, específicamente en el artículo 13, el cual señala que “*los territorios comunales, intercomunales o determinadas áreas dentro de éstos, que tengan condiciones especiales para la atracción turística y que requieran medidas de conservación y una planificación integrada para promover las inversiones del sector privado, podrán ser declarados Zonas de Interés Turístico*”. Por su parte, la Contraloría ha señalado que la declaratoria de las ZOIT “*se traduce en la focalización de la inversión público- privada para el fomento de la actividad turística en un determinado territorio*”²⁴.

Por otra parte, el referido Ord. N° 130844/2013, al regular a las ZOIT, precisa lo siguiente: “*En la medida que el texto del acto de declaración **dé cuenta de la necesidad de conservación o preservación de componentes ambientales**, la Zona de Interés Turístico puede ser enmarcada en lo dispuesto en la letra p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300. En consecuencia, corresponde analizar caso a caso si una determinada Zona de Interés Turístico ha sido declarada como tal en consideración a elementos o componentes ambientales que constituyen condiciones especiales para la atracción turística*” (énfasis agregado).

Por su parte, la jurisprudencia ambiental ha indicado que “*no todo proyecto que se emplace al interior de los límites de una ZOIT deberá, por esa sola circunstancia, someterse al SEIA. Al contrario, en tales casos debe realizarse un análisis sobre si este proyecto o actividad, es capaz de alterar uno o más elementos determinados del medio ambiente, que forme parte de su objeto de protección a consecuencia de su ejecución*”²⁵.

Dicho lo anterior, cabe señalar que, conforme a lo establecido mediante el Of. Ord. N°130844 de fecha 22 de mayo de 2013, 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

²³ 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.

²⁴ Dictamen N° E16104, de 03 de julio de 2020.

²⁵ Tercer Tribunal Ambiental, Rol N° 44-2020, de 08 de octubre de 2021, c. 38°

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 al SEIA:

- i. En relación al primer requisito, esto es, un área o espacio geográfico delimitado, cabe señalar que conforme se estableció en el Decreto Supremo N° 94, de fecha 21 de febrero de 2018, se declaró como ZOIT “Provincia Los Glaciares”, “*al territorio conformado por parte de las comunas de Tortel, Cochrane y O'Higgins*”.

De la superficie total del proyecto (96,5 Ha), 25,8 Ha se encuentran al interior del ZOIT Provincia los Glaciares, lo cual permite tener por configurado el primer requisito.

- ii. En relación al segundo requisito, esto es, una declaración oficial correspondiente a un acto formal emanado de la autoridad competente, este se cumple en cuanto el Decreto Supremo N° 94, de fecha 21 de febrero de 2018, fue dictado por el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, el cual es la autoridad competente para dictar dicho decreto conforme lo establece el artículo 17 del Decreto Supremo N° 30, de 08 de marzo de 2016, el cual aprueba el Reglamento que fija el procedimiento para la declaración de Zonas de Interés Turístico²⁶. Asimismo, la declaración oficial realizada por el Decreto N° 94 fue prorrogada por medio del Decreto Exento N° 202200168, de 06 de diciembre de 2022, extendiéndose así su vigencia por otros cuatro años conforme lo establece el artículo 18 del Decreto Supremo N° 30, de 08 de marzo de 2016²⁷.

- iii. En relación al tercer requisito, esto es, un objeto de protección ambiental el cual debe responder directa o indirectamente a la declaración oficial, corresponde señalar que el Decreto N° 94 señaló, en su considerando 4°, que son “*condiciones especiales para la atracción turística, es decir, motivadores del flujo de visitantes a: **Los Campos de Hielo Norte y Campos de Hielo Sur**. Esto permite al destino conformar una oferta única en torno al turismo aventura, ecoturismo y turismo de intereses especiales, entre los cuales destaca la Ruta de Los Glaciares. También están asociados a esta área una diversidad de lagos y lagunas todos aptos para la pesca deportiva; la Ruta de los Troperos, que se desarrolla como una ruta de cabalgata y caminata de larga duración que recorre diversos ríos y lagos; el Río Baker el cual es el elemento integrador del territorio; Caleta Tortel, asociada a la Isla de los muertos y Glaciar Steffens, y más abajo, en el extremo sur, la localidad de Villa O'Higgins con su espectacular glaciar y finalmente la Carretera Austral, columna vertebral de este gran destino, uniendo las tres localidades que conforman los principales centros de servicios y muestra indiscutible de la cultura e historia locales*”.

Lo anterior es relevante pues la SMA indicó expresamente en el IFA que “*la ubicación de loteo, se ubica en un área de tránsito hacia los atractivos turísticos principales, que serían los **glaciares** y otras áreas identificadas en la norma general*”²⁸. Así entonces, resulta forzoso concluir que no se vislumbra afectación alguna a dicho componente, en cuanto el proyecto no contempla la construcción de viviendas, edificaciones, obras de equipamiento ni obras de urbanización. Aquello resulta relevante en cuanto el Of. Ord. N° 130844/2013 señala que “*debe considerarse*

²⁶ El artículo señala, en su inciso 3°, lo siguiente: “*Aprobada la solicitud, el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo declarará la Zona de Interés Turístico respectiva por medio de decreto supremo dictado bajo la fórmula "Por orden del Presidente de la República"*.”

²⁷ El inciso 1° del art. 18 señala: “*Vigencia de la Declaración. La declaración de Zona de Interés Turístico tendrá una vigencia de cuatro años contados desde la dictación del decreto que ejecuta el acuerdo del Comité de Ministros del Turismo, plazo que podrá prorrogarse consecutivamente por otros cuatro años, de conformidad a lo señalado en el inciso siguiente*”.

²⁸ IFA, p. 18.

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”, cuestión que resulta capital para efectos de este informe pues, al no existir certeza sobre las construcciones futuras que podrían ejecutarse en los predios que se encuentran al interior de la ZOIT, no se vislumbra sentido o beneficio alguno en someter al SEIA este proyecto en términos de prevención de impactos ambientales.

Sin perjuicio de lo anterior, a pesar que 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. Más aún, cabe agregar que, en el caso que se requiera realizar una obra o construcción en una zona rural donde hay una ZOIT, **se requerirá adicionalmente informe previo del Servicio Nacional de Turismo**²⁹.

4. CONCLUSIÓN

En definitiva, de los antecedentes tenidos a la vista y el análisis anteriormente efectuado, cabe concluir que el proyecto “Loteo Los Ñadis” no configura las tipologías establecidas en los literales g.1.1 y g.1.2 del artículo 3 del RSEIA, al no contemplar por sí mismo la construcción de viviendas o proyectos de equipamiento, 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 en donde su compatibilidad territorial es 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.

Por otra parte, respecto del literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, cabe señalar que, el proyecto no contempla la construcción de viviendas, edificaciones, obras de equipamiento ni obras de urbanización, por lo que no se vislumbra sentido o beneficio alguno en someter al SEIA este proyecto en términos de prevención de impactos ambientales por cuanto no se advierte la susceptibilidad de afectación que la normativa exige para la aplicación de este literal.

Sin otro particular, le saluda atentamente,

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

GRC/TSN/JLV/aep

²⁹ El artículo 16 de la Ley 20.423, señala:

“Cuando se solicite la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones fuera de los límites urbanos de las comunas con zonas declaradas de Interés Turístico, se requerirá informe previo del Servicio Nacional de Turismo.

Este último deberá evacuar su informe en un plazo de 30 días, vencido el cual podrá resolverse prescindiendo de aquél”.

Distribución

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

C.c.:

- Dirección Regional, SEA Aysén.
- Representante Legal Inmobiliaria e Inversiones Amanda SpA Correo electrónico: gpaez@actiolegal.cl