



OF. ORD. D.E.

ANT.: Ord. N° 2.756, de fecha 25 de noviembre de 2024, 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 Reserva Escondida”, de titularidad de Sociedad Laguna Escondida SpA.

MAT.: Evacúa informe.

SANTIAGO,

**A : SR. BRUNO RAGLIANTI SEPÚLVEDA
FISCAL
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

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

Por medio del presente, vengo en evacuar el informe requerido mediante el Ord. del ANT., en virtud de la cual se solicita a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”) emitir un pronunciamiento respecto del proyecto “Loteo Reserva Escondida” (en adelante, “Proyecto”), de titularidad de Sociedad Laguna Escondida SpA (en adelante, “Titular”), en el sentido de indicar si éste se encuentra obligado a ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”), de acuerdo con lo dispuesto en el literal i) del artículo 3 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”), contenida en el artículo segundo de la Ley N° 20.417, en concordancia con lo establecido en el artículo 8 y en el artículo 10 de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N° 19.300”) y en el artículo 3 del Decreto Supremo N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “Reglamento del SEIA”).

De conformidad con lo señalado en el Ord. del ANT., la solicitud antes individualizada tiene por objeto requerir a esta Dirección Ejecutiva un pronunciamiento sobre si las partes, obras y/o acciones ejecutadas por Laguna Escondida SpA configuran las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en el subliteral g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA y en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y artículo 3 del Reglamento del SEIA.

1. ANTECEDENTES REVISADOS

Para la elaboración de presente informe, se tuvieron a la vista los siguientes antecedentes:

- 1) Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-478-XI-SRCA, del proyecto “Loteo Reserva Escondida”, y sus anexos; y
- 2) Resolución Exenta N° 1.782, de fecha 25 de septiembre de 2024, que da inicio al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Reserva Escondida” y confiere traslado a su titular, junto con todos los demás antecedentes disponibles en el expediente electrónico del procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-021-2024;

2. ANTECEDENTES DEL PROYECTO “LOTEO RESERVA ESCONDIDA”

El proyecto “Loteo Reserva Escondida”, de Sociedad Laguna Escondida SpA, según indica la SMA, consiste en un proyecto de esparcimiento, que contempla una superficie de 2,4 hectáreas para dicho fin, además de futuras obras de edificación. El Proyecto se localiza en la ribera este de la laguna Escondida, a 10 kilómetros de la localidad de Puerto Cisnes, comuna de Puerto Cisnes, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo.

Figura N° 1: Ubicación del proyecto “Loteo Reserva Escondida”



Fuente: Figura N° 1 del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-478-XI-SRCA.

3. ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Con el objeto de efectuar un análisis sobre la eventual configuración de las tipologías de ingreso atribuidas por la SMA, resulta necesario realizar un resumen de la información disponible en el portal del Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental (en adelante, “SNIFA”).

3.1. EXPEDIENTE DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

A partir de los antecedentes recabados en las actividades de fiscalización ambiental y de análisis documental, la División de Fiscalización de la SMA elaboró el Informe de Fiscalización Ambiental (en adelante, "IFA") DFZ-2022-478-XI-SRCA, el cual dio cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental efectuadas al Proyecto. Los antecedentes que obran en dicho expediente de fiscalización ambiental son los siguientes:

3.1.1. REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN DE FECHA 14 DE MARZO DE 2022 Y RESPUESTA DEL TITULAR

Mediante Res. Ex. AYS N° 20, de fecha 14 de marzo de 2022, la SMA requirió de información a Biosfera Austral SpA sobre el proyecto de venta de loteos presentados en la página web www.biosfera-austral.cl. Dicho requerimiento fue contestado por el señor Diego Varela Charme, Gerente General de la Biosfera Austral SpA, con fecha 28 de marzo de 2022. En este contexto, la información presentada fue la siguiente:

- 1) La sociedad Biosfera Austral SpA actúa como comercializadora de los proyectos de subdivisión de Predios Rústicos, denominados Valle Río Figueroa, Parque Río Palena, Reserva Escondida y Parque Austral, los cuales son ejecutados por sus respectivos propietarios.
- 2) Los proyectos se ejecutan en áreas rurales y predios rústicos. Cada proyecto admite una cantidad inferior a 80 hijuelas, los cuales no pueden exceder más de una vivienda.
- 3) Los proyectos no contemplan ni proyectan obras de urbanización. Es así como cada macro lote asociado a cada uno de los proyectos se grava con un Derecho Real de Conservación de la Biodiversidad y se delimita de forma específica el área de intervención en la denominada Zona de Uso Intensivo (en adelante, "ZUI") estipulándose restricciones asociadas a la constructibilidad y ocupación de suelo por cada proyecto. En relación con la infraestructura de servicios de agua y energía, se señala que los propietarios podrán optar por sistemas autónomos de abastecimiento.
- 4) Acompaña una Tabla con las superficies de los proyectos:

Tabla N° 1: Superficie de los proyectos en hectáreas.

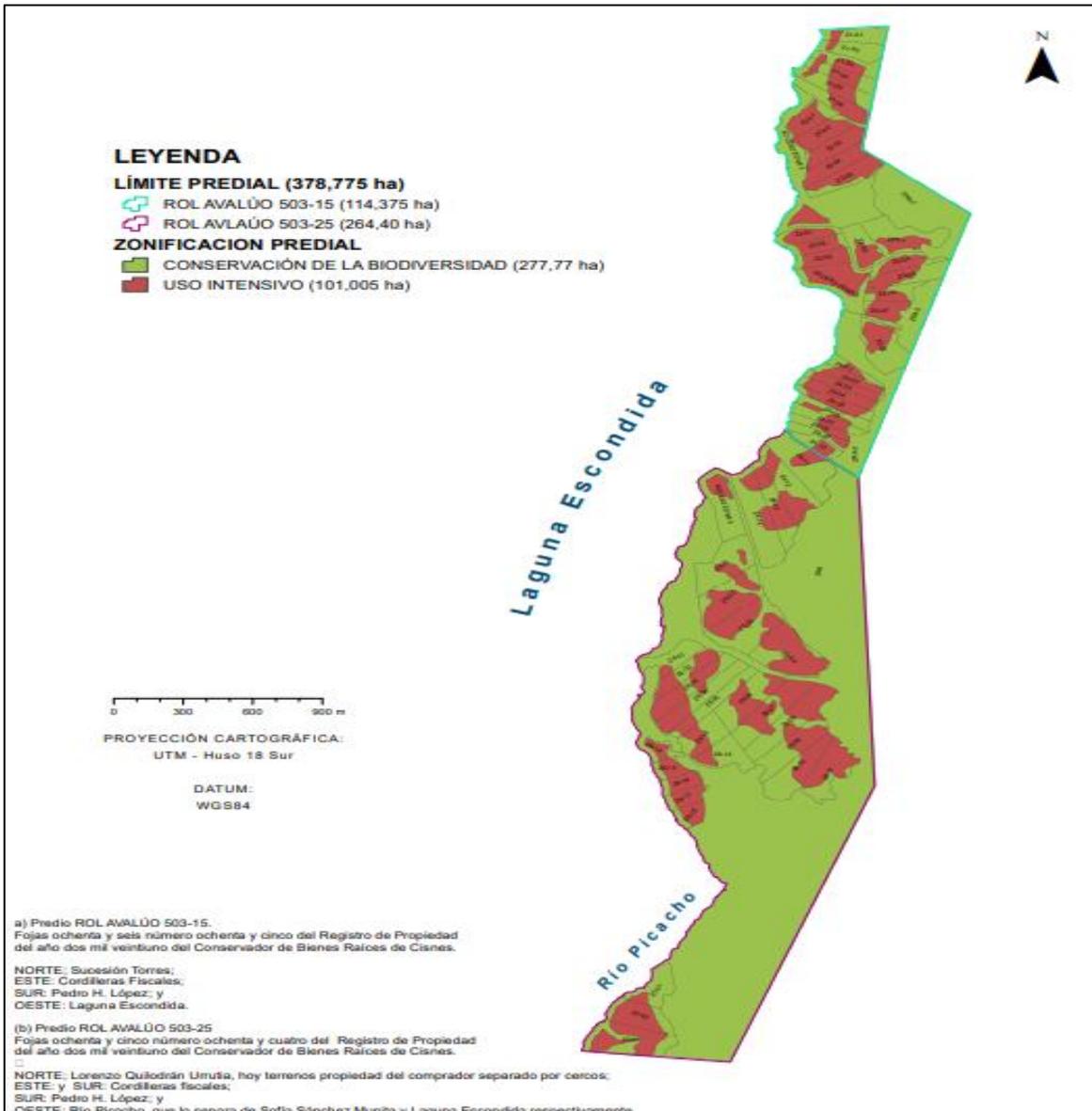
Proyecto	Superficie	Superficie Conservación	Zona Uso Intensivo (ZUI)	Superficie Mínima Hijuela	Cantidad Lotes	% Conservación
Valle río Figueroa	263	246,871	4,479	1,019	71	85%
Río Palena	712	489	81	3,35	78	70%
Reserva Escondida	378	277,77	72	1,16	67	73%
Parque Austral	170	166,26	4,6	2,47	24	97%

Fuente: Tabla N° 1. Presentación de fecha 28 de marzo de 2022, del señor Diego Varela Charme, en representación de Biosfera Austral SpA.

- 5) Luego, procedió a entregar información sobre todos los proyectos asociados a la comercializadora, en este sentido, se indicó respecto de Reserva Escondida, lo siguiente:

- Señala que el titular del Proyecto es la sociedad Laguna Escondida SpA, y no la sociedad Biosfera Austral SpA.
- El Proyecto es comercializado y promocionado a través de la sociedad Biosfera Austral SpA, realizando la venta de cada uno de los Lotes de forma directa por la sociedad propietaria.
- A la fecha de respuesta al requerimiento de información, se han materializado 38 compraventas de Macro lotes del Proyecto Reserva Escondida y existen 29 lotes reservados.
- El Proyecto se encuentra diseñado. En este contexto indica que se suscribió un contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación.
- El Proyecto se ejecuta en un Inmueble de una superficie total de 378,775 hectáreas, respecto del cual aproximadamente 277,77 hectáreas son destinadas para la Conservación de la Biodiversidad, es decir el 73% de la superficie total del predio, denominada al efecto como Zona de Conservación de la Biodiversidad (en adelante, "ZCB").
- La comercializadora de los proyectos se realiza principalmente a través de la página web de Biosfera Austral: <https://www.biosfera-austral.cl>.
- En el inmueble se contempla la subdivisión de 67 hijuelas acogidas al D.L. N° 3.516, de 19 de noviembre de 1980, que establece Normas de Subdivisión de Predios Rústicos (en adelante, "D.L. N° 3.516"). En él se desarrollará un parque compuesto por 67 macrolotes, cuyo diseño se ha ordenado de forma tal que el 73% del inmueble se destina a perpetuidad a la conservación del patrimonio ambiental, a través de la cual se procura preservar las características de naturalidad y ruralidad del inmueble, impidiéndose el desarrollo de núcleos urbanos.
- El Proyecto se emplaza en la cuenca hidrográfica del Río Cisnes, en la ribera Este de la Laguna Escondida, a 10 km de la localidad de Puerto Cisnes. El acceso se proyecta a través de cinco embarcaderos, desde el cual se contempla la habilitación de una servidumbre de tránsito. Señala que para la habilitación de los senderos se deberá solicitar previamente a la Corporación Nacional Forestal (en adelante, "CONAF") la aprobación del Plan de Manejo respectivo.
- Se acompaña el título de dominio rola inscrito a fojas 86 N° 85 y a fojas 85 N° 84 ambos del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Cisnes, correspondiente al año 2021.
- Acompaña plano de: zonificación del derecho real de conservación del Proyecto Reserva Escondida; la superficie de zonificación para cada lote del proyecto; zonificación de las servidumbres de tránsito del derecho real de conservación del proyecto; servidumbre eléctrica y de agua potable; y topografía de la zona del proyecto.
- Además, acompaña el Reglamento Interno y de Copropiedad Reserva Escondida; Contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación Medio Ambiental entre Laguna Escondida SpA y Fundación Geute Conservación Sur; y dos escrituras de compraventa entre Laguna Escondida SpA a Francisco Pizarro Borgoño.

Figura N° 2: Zonificación Derecho Real de Conservación del Proyecto Reserva Escondida



Fuente: Presentación del señor Diego Varela Charme, en representación de Biosfera Austral SpA, de fecha 14 de marzo de 2022

3.1.2. REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN DE FECHA 22 DE DICIEMBRE DE 2022 Y RESPUESTA DEL TITULAR

Mediante Res. Ex. AYS N° 143/2022, de fecha 14 de diciembre de 2022, la SMA requirió nuevamente información a Biosfera Austral SpA, la cual fue contestada mediante carta de fecha 22 de diciembre de 2022, en la que se incluyó la siguiente información:

- Acompaña planos digitales en formato KMZ de los proyectos Valle Río Figueroa, Parque Río Palena, Reserva Escondida y Parque Austral.
- Informa que los proyectos no cuentan con superficie o área común. Indica que en los proyectos respecto de los cuales se consulta el Derecho Real de Conservación Medioambiental zonifica el inmueble en dos tipos de sectores, el primero se denomina Zona de Conservación de Biodiversidad y Zonas de Uso Intensivo. Teniendo en consideración lo anterior, y con el objeto de que en el futuro eventuales intervenciones queden limitadas espacialmente dentro del predio, se ha especificado el emplazamiento del tipo de infraestructura que el Derecho Real de Conservación permite bajo ciertas condiciones, mediante la constitución de

servidumbres de tránsito que facilitan el acceso a las diferentes zonas que contempla, así como también servidumbres eléctricas y de agua, las cuales tienen como objetivo restringir las dimensiones, espacio y características que pudieren llegar a tener eventualmente estas instalaciones en caso de ejecutarse en el futuro.

3.1.3. PRONUNCIAMIENTO ORGANISMOS SECTORIALES

Con fecha 30 de diciembre de 2022, mediante Ord. AYS N° 206/2022, la SMA solicitó al Director Regional del Servicio Nacional de Turismo (en adelante, "Sernatur") de Coyhaique, un pronunciamiento respecto a eventual afectación de objetos de protección correspondientes a la Zona de Interés Turístico (en adelante "ZOIT") Aysén Patagonia Queulat y Bien Nacional Protegido Lago Copa (en adelante, "BNP Lago Copa"), ya que el Proyecto se encuentra al interior de tales polígonos, por lo que podría configurarse la tipología de ingreso al SEIA dispuesta en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

Luego, mediante Oficio N° 4, de fecha 10 de enero de 2023, la Dirección Regional de Sernatur de la Región de Aysén emitió un pronunciamiento respecto de lo consultado, indicando lo siguiente:

- Parte del Proyecto se encuentra al interior del polígono ZOIT Aysén Patagonia Queulat y colindante al BNP Lago Copa, en la comuna de Cisnes.
- El Plan de Acción de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat, de octubre de 2017, señala: *"Aysén Patagonia Queulat al 2030 posicionado como destino especializado en ecoturismo y turismo de naturaleza, ofrece condiciones de tranquilidad, seguridad y calidad de sus anfitriones que son reconocidas por sus visitantes; protege sus ecosistemas y valora la identidad de su patrimonio cultural. El desarrollo sustentable del destino ha contribuido a conservar y mejorar la calidad de vida de la comunidad local."*
- El sector Laguna Escondida es parte de la cuenca del río Cisnes, el cual es mencionado en el Decreto N° 3, de fecha 5 de enero de 2018 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, que Declara Zona de Interés Turístico al territorio en cuestión, como uno de los escenarios excepcionales del territorio para el desarrollo de diversas actividades de ecoturismo y turismo aventura, las que a su vez son consideradas como parte de condiciones especiales para la atracción turística que motivan el flujo de visitantes al territorio.

En base a lo indicado y considerando los antecedentes, tales como el "Borrador contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación Medioambiental", en el que se informa de criterios y orientaciones de constructibilidad y planos que informan de la ubicación del Proyecto, la Dirección Regional del Sernatur de la Región de Aysén estima que un loteo predial con tales características, ejecutado al interior de la ZOIT del territorio aludido, sería susceptible de generar algún impacto o efecto sobre el valor turístico y paisajístico del área.

Por otra parte, indica que, en relación al BNP Lago Copa, las referencias y antecedentes de actividad turística en la zona son escasas.

3.1.4. INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL DFZ-2022-478-XI-SRCA

Con fecha 27 de abril de 2023, la Oficina Regional de Aysén de la SMA derivó a la Fiscalía de la Superintendencia el IFA DFZ-2022-478-XI-SRCA (en adelante "IFA"). En lo que interesa para el presente Oficio, y a partir de las actividades de análisis documental efectuadas, la SMA concluyó lo siguiente:

- 1) En presentación de fecha 28 de marzo de 2022, se indica que el Proyecto se ejecuta en un inmueble de una superficie de 378,775 hectáreas, respecto del cual aproximadamente 277,77 hectáreas son destinadas para la conservación de la biodiversidad, es decir, el 73% de la superficie total del predio, denominada al efecto como Zona de Conservación de Biodiversidad.

El acceso se proyecta a través de cinco embarcaderos, desde el cual se contempla la habilitación de una Servidumbre de Tránsito.

En el Reglamento Interno de Copropiedad Reserva Escondida se indica, en su artículo 7°, que “...para estos efectos se consideraran como *expensas o gastos comunes ordinarios...gastos de cualquier servicio que la administración entregue a los propietarios, tales como: extracción de basura, regadío, pago de sueldos del administrador, Guardaparque y demás personal necesario para el funcionamiento de la reserva...*”.

Por su parte, el Contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación, en su punto 4 y 11, permite, en la Zona de Conservación de Biodiversidad y en la Zona de Uso Intensivo, la construcción y habilitación de senderos identificados en el plano de Servidumbres de Tránsito Reserva Escondida, los cuales podrán ser habilitados con infraestructura como puentes, pasarelas, terrazas, señalética, escaleras, miradores y pasamanos. Además, se permite la construcción de infraestructura de Servicios, como embarcaderos y refugios indicados en el Anexo tres Plano Servidumbres de Tránsito Reserva Escondida.

Señala que en el sitio web del Proyecto, se indica dentro de sus características, alto valor paisajístico, actividades y deportes outdoor y parte de uno de los mejores circuitos de pesca con mosca de la Patagonia. Por lo tanto, el Titular promueve actividades que tienen el carácter de esparcimiento.

Señala que los senderos ribereños e interiores proyectados – incluso dejando fuera los caminos de acceso a la viviendas, embarcaderos, puentes y refugios – la superficie supera los 20.000 m², según el siguiente detalle:

Tabla N° 2: Superficie ocupada por senderos comunes en el Proyecto Reserva Escondida

SENDERO	EXTENSIÓN APROXIMADA (LARGO) (m)	ANCHO (m)	SUPERFICIE UTILIZADA (m²)
Sendero ribereño	3.200	3	9.600
Sendero interior 1	1.500	3	4.500
Sendero interior 2	380	3	1.140
Sendero interior 3	1.700	3	5.100
Sendero interior 4	1.400	3	4.200
Total	8.180	3	24.540

Fuente: IFA DFZ-2022-478-XI-SRCA

De lo anteriormente expuesto, **la SMA concluye que el proyecto debe ingresar de manera obligatoria al SEIA, por cumplir con los requisitos establecidos en el literal g.1.2 del artículo 3 del Reglamento del SEIA.**

- 2) Mediante carta de fecha 23 de diciembre de 2022, Biosfera Austral SpA ingresó un plano del proyecto en formato KMZ. A raíz de ello, se revisó la ubicación en relación con las áreas protegidas de la región de Aysén, de la cual se verificó que parte del Proyecto, en su costado oeste, se encuentra al interior del área de la ZOIT Aysén

Patagonia Queulat y, hacia el este, colinda en toda su extensión con el Bien Nacional Protegido Lago Copa.

Por lo anteriormente señalado, se envió un oficio a la Dirección Regional de Sernatur de la Región de Aysén, la cual fue respondida mediante Oficio N° 4, de fecha 10 de enero de 2023.

El IFA indica que uno de los objetos de protección del a ZOIT Aysén Patagonia Queulat es el río Cisnes y, por ende, la laguna Escondida como parte de su cuenca. Por otro lado, señala que el Titular reconoce que la laguna Escondida y río Picacho albergan una alta diversidad de especies de fauna y flora silvestre. En este contexto el Titular establece una serie de prohibiciones y obligaciones a los propietarios de los lotes a través del contrato Constitutivo de Derecho Real de Conservación.

Por lo tanto, considerando que el objeto de protección – laguna Escondida – está al interior del área del Proyecto y que existe la posibilidad de que pudiera ser afectado por el Titular, al igual que el BNP Lago Copa, la SMA concluye que el Proyecto requiere ser evaluado ambientalmente, en virtud de lo dispuesto en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

Figura N° 3: Ubicación del proyecto “Loteo Reserva Escondida” respecto del área colocada bajo protección oficial ZOIT Aysén Patagonia - Queulat



Fuente: Figura 11. IFA DFZ-2022-478-XI-SRCA

De lo anterior, en el IFA se concluye que **el Proyecto cumpliría con los requisitos dispuestos en el literal g.1.2 y p) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**, por lo que debe ingresar de manera obligatoria al SEIA:

- Respecto del literal g.1.2 del artículo 3 del Reglamento del SEIA señala que: *“El titular cuenta con un área común con infraestructura permanente cuya superficie es de 24.540 metros cuadrados aproximadamente, destinados a senderos ribereños y senderos interiores proyectados que permitirán realizar actividades deportivas y de esparcimiento a los propietarios de los lotes del proyecto”.*

- Respecto del literal p del artículo 10 de la Ley N° 19.300 indica que: *“El proyecto Loteo Reserva Escondida proyecta la ejecución de obras permanentes al interior de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat y aledaña al atractivo natural Laguna Escondida que forma parte de la cuenca del río Cisnes, correspondiente a un área colocada bajo protección oficial”.*

4. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO RESERVA ESCONDIDA”

En atención a los antecedentes recabados durante el proceso de fiscalización al proyecto “Loteo Reserva Escondida”, la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-021-2024, contra Sociedad Laguna Escondida SpA, por la eventual configuración de la tipología de ingreso al SEIA establecida en los literales g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en el subliteral g.1.2. del artículo 3 del Reglamento del SEIA y literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y artículo 3 del Reglamento del SEIA.

4.1. REQUERIMIENTO DE INGRESO

Con fecha 25 de septiembre de 2024, mediante Resolución Exenta N° 1.782 (en adelante, “Res. Ex. N° 1.782/2024”), la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Reserva Escondida”. En concreto, la SMA concluye que *“[c]omo resultado de estas actividades de fiscalización, se tienen indicios suficientes para iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Reserva Escondida”, del titular “Sociedad Laguna Escondida SpA”, en virtud de lo establecido en el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 – desarrollado en el subliteral g.1.2 del artículo 3° del RSEIA – y en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300. (...)*

En efecto, a partir de los hechos verificados, se concluye que el proyecto consiste en un proyecto de equipamiento que cuenta con infraestructura permanente destinada a actividades deportivas y de esparcimiento, superior a 20.000 m².

Por su parte, se trata de un proyecto que se emplaza al interior de la ZOIT “Aysén Patagonia Queulat”, que sería susceptible de afectar su objeto de protección (literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300)”¹ (énfasis agregado).

De esta forma, la SMA resuelve iniciar un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA, en contra de Sociedad Laguna Escondida SpA, por la ejecución del proyecto “Loteo Reserva Escondida”. Además, confiere traslado al Titular para que haga valer observaciones, alegaciones o pruebas que estime pertinentes frente a las hipótesis de elusión levantadas.

4.2. TRASLADO

Con fecha 11 de noviembre de 2024, y en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-021-2024, los señores Diego Varela Charme y Francisco Fontecilla Lira, en representación de Sociedad Laguna Escondida SpA, evacuaron traslado conferido mediante Res. Ex. N° 1.782/2024 de la SMA. En dicha instancia, el Titular señaló, en síntesis, lo siguiente:

¹ Considerando N° 9 al 12 de la Res. Ex. N° 1.782/2024.

- 1) El Proyecto está conformado por un predio superficial total de 264,4 hectáreas Rol de avalúo N° 503-25 y un predio superficial total de 114,375 hectáreas Rol de avalúo N° 503-15.
- 2) En conformidad al D.L. N° 3.516, se solicitó la subdivisión del inmueble al Servicio Agrícola Ganadero (en adelante, "SAG"). Esto último fue autorizado por dicho órgano, según consta en el Certificado SAG N° 368-2021 (A-111-2021) y el Certificado SAG N° 371-2021 (A-110-2021), ambos de fecha 21 de julio de 2021, señalando que las respectivas subdivisiones cumplen con la normativa vigente de competencia del SAG.
- 3) El Proyecto no contempla obras de edificación, urbanización, infraestructura, ni equipamiento, sino que, para el caso de que los futuros propietarios decidan implementar algún tipo de obra, se han establecido servidumbres recíprocas entre las hijuelas o macrolotes, junto con una ordenación del territorio que limita, de forma obligatoria el tipo de obras, el espacio de eventual intervención, la materialidad y construcción de estas, entre otros aspectos, garantizando una mínima perturbación del entorno.
- 4) No es efectivo que el Proyecto se refiera a un proyecto de desarrollo urbano, por cuanto no cuenta con caminos ni senderos habilitados por el Titular, sino que solo contempla servidumbres para la habilitación de senderos por parte de los propietarios, los cuales deberán considerar las restricciones descritas en el contrato de Derecho Real de Conservación; no cuenta con un proyecto común para abastecimiento de agua potable; no cuenta con un proyecto común para el saneamiento de aguas lluvias; no cuenta con un proyecto común para la recolección y tratamiento de aguas servidas; no cuenta con un proyecto común de suministro eléctrico o energético; no contempla el cierre perimetral de los predios; no contempla portón de acceso; no se proyectan estacionamientos; no tiene infraestructura común; no considera servicios, plazas o supermercados; no considera construcción de viviendas ni de equipamiento; y prohíbe expresamente la destinación de los inmuebles al desarrollo de la actividad turística.
- 5) Señala que para el abastecimiento de agua o de energía, en el evento de que los propietarios decidan adoptar una solución comunitaria, deberá emplazarse en los lugares predispuestos para ello.
- 6) Cita el Ordinario N° 246, de fecha 2 de mayo de 2023, de la Secretaría Regional Ministerial (en adelante, "Seremi") de Vivienda y Urbanismo de la Región de Aysén, el cual señala que el Proyecto no corresponde a un conjunto de vivienda social; no existe loteo con construcción simultánea; los lotes resultantes no tienen menos de 0,5 hectáreas; no existen permisos de edificación asociados al predio; y no se mencionan construcciones ajenas al uso agrícola.
- 7) Señala que no es efectivo que el Proyecto tenga un destino de equipamiento, ya que no contempla ningún tipo de construcción obra o infraestructura destinada para tales efectos, ni a ningún otro tipo de actividad o servicio. En cuanto a lo señalado en la Res. Ex. N° 1.782/2024, indica que si bien se pueden realizar actividades y deportes y pesca, esto no implica la construcción de ningún tipo de obra, sino que constituyen actividades que pueden eventualmente realizarse debido a las características naturales e inherentes de la zona.
- 8) Indica que el principal componente ambiental levantado por el acto constitutivo de la ZOIT "Aysén Patagonia Queulat" se refiere a la protección de ecosistema, el

desarrollo sustentable y la identidad del patrimonio cultural de la zona. El acto efectúa una mención genérica, que no alude a la Laguna Escondida, al Río Picacho ni sus riberas, como objetos especiales de protección ambiental, ni detalla la necesidad de contar con medidas de conservación, preservación y una planificación integrada para la protección de los referidos componentes ambientales.

- 9) Sin perjuicio de lo anterior, señala que aún si se considerara la mención como suficiente, afirma que el Proyecto no es susceptible de causar impacto ambiental sobre la zona, ni tampoco se contrapone al objeto de la ZOIT, lo cual se verifica al contrastar los objetivos de sustentabilidad identificados en el Plan de Acción de la ZOIT con los objetivos del Proyecto. Por lo tanto, no cumpliría con los requisitos establecidos en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

5. PROYECTOS SOMETIDOS A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y/O CONSULTAS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA

A partir de la revisión de la plataforma web e-SEIA, fue posible constatar que el proyecto “Loteo Reserva Escondida”, no ha sido sometido al SEIA ni cuenta con alguna resolución de calificación ambiental asociada.

Por otra parte, de la revisión de la plataforma web e-Pertinencias, tampoco consta la presentación de consultas de pertinencia de ingreso al SEIA asociadas al proyecto “Loteo Reserva Escondida”.

6. ANÁLISIS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO RESERVA ESCONDIDA”

En este orden de consideraciones, en vuestro requerimiento se solicita a esta Dirección Ejecutiva emitir un pronunciamiento sobre si el Proyecto requiere someterse al SEIA, en conformidad con lo dispuesto en los literales g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en el subliteral g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

En primer lugar, es pertinente señalar que, en conformidad con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 8 de la Ley N° 19.300, se establece que “[l]os 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 del cuerpo legal anteriormente citado contiene un listado de “proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental”. Dicho listado de proyectos o actividades encuentra su desarrollo a nivel reglamentario en el artículo 3 del Reglamento del SEIA.

Por consiguiente, a continuación, se analizará si el Proyecto configura o no la tipología mencionada en su solicitud, a partir de la información proporcionada.

6.1. ANÁLISIS DE LA TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA ESTABLECIDA EN EL SUBLITERAL G.1) DEL ARTÍCULO 3 DEL REGLAMENTO DEL SEIA

En primer lugar, es pertinente señalar que el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 dispone el ingreso obligatorio al SEIA de aquellos “[p]royectos de **desarrollo urbano o turístico**, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto

en el *Párrafo 1 Bis*". Al respecto, es necesario precisar que el *Párrafo 1° Bis* de la Ley N° 19.300 refiere al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica².

Por su parte, el subliteral g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece lo siguiente:

"Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:

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

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

*[...] g.1.2. 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."
(énfasis agregado).

En este orden consideraciones, y a partir de la disposición citada, para estar ante un **proyecto de desarrollo urbano de la clase equipamiento**, es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos:

- 1) **Ubicación:** El proyecto o actividad debe estar ubicado en una zona no comprendida en alguno de los planes evaluados estratégicamente, entendiéndose por tales los instrumentos de planificación territorial.
- 2) **Obras:** El proyecto o actividad debe contemplar la ejecución de obras de edificación y/o urbanización con destino de equipamiento, esto es, predios y/o edificios destinados a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales.
- 3) **Características:** El proyecto o actividad debe contemplar una superficie construida igual o mayor a 5.000 m², una superficie predial igual o mayor a 20.000 m², una capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a 800 personas, o 200 o más sitios para estacionamientos.

² Artículo 7° bis de la Ley N° 19.300.- "Se someterán a evaluación ambiental estratégica las políticas y planes de carácter normativo general, así como sus modificaciones sustanciales, que tengan impacto sobre el medio ambiente o la sustentabilidad, que el Presidente de la República, a proposición del Consejo de Ministros, señalado en el artículo 71, decida.

En todo caso, siempre deberán someterse a evaluación ambiental estratégica los planes regionales de ordenamiento territorial, planes reguladores intercomunales, planes reguladores comunales y planes seccionales, planes regionales de desarrollo urbano y zonificaciones del borde costero, del territorio marítimo y el manejo integrado de cuencas o los instrumentos de ordenamiento territorial que los reemplacen o sistematicen. En esta situación el procedimiento y aprobación del instrumento estará a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el Gobierno Regional o el Municipio o cualquier otro organismo de la Administración del Estado, respectivamente [...]"

Por consiguiente, para efectos del presente pronunciamiento, resulta pertinente analizar la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, junto con aquellos supuestos necesarios para su configuración, de acuerdo con lo estipulado en el subliteral g.1.2. de la norma citada.

6.1.1.EMPLAZAMIENTO EN ZONA NO REGULADA POR ALGÚN INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

En primer lugar, el literal g) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que deberán ser evaluados ambientalmente, de forma previa a su ejecución, aquellos proyectos de desarrollo urbano que se emplacen en zonas no comprendidas en planes evaluados estratégicamente, entendiéndose por tales aquellos Instrumentos de Planificación Territorial (en adelante, "IPT") señalados en el Título II del Decreto N° 458, de fecha 18 de diciembre de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que Aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, "LGUC") y en el artículo 2.1.2. del Decreto N° 47, de fecha 16 de abril de 1992, que Fija el Nuevo Texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, "OGUC").

En cuanto a la ubicación del Proyecto, éste se emplaza en la ribera este de la laguna Escondida, a 10 kilómetros de la localidad de Puerto Cisnes, comuna de Puerto Cisnes, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo. Al respecto, cabe tener presente que el sector en el que se emplaza el Proyecto corresponde a un **área rural**, en los términos señalados en el artículo 1.1.2 de la OGUC³, y no se encuentra regulada por ningún IPT.

A mayor abundamiento, cabe indicar que, mediante Resolución N° 12, de fecha 26 de noviembre de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se aprobó el Plan Regulador de Puerto Cisnes, el cual contiene las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad, las que regirán dentro del Área Territorial del Plan. A continuación, se muestra el área urbana definida en el Plan Regulador Comunal de Puerto Cisnes, con respecto al sector de emplazamiento del Proyecto:

³ Artículo 1.1.2. de la OGUC.- *"Definiciones. Los siguientes vocablos tiene en esta Ordenanza el significado que se expresa:
[...] Área Rural: Territorio ubicado fuera del límite urbano"*.

Figura N° 4: Ubicación del proyecto “Loteo Reserva Escondida”, con respecto al área urbana definida en el PRC de Cisnes.



Fuente: Elaboración propia, a partir de la información de ubicación del proyecto “Loteo Reserva Escondida” y el KMZ del PRC de Puerto Cisnes.

En consecuencia, es posible señalar que **el proyecto “Loteo Reserva Escondida” se ubica en una zona no comprendida por ningún IPT, de conformidad con lo señalado en el literal g) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.**

6.1.2. OBRAS DE EDIFICACIÓN Y/O URBANIZACIÓN CON DESTINO HABITACIONAL, INDUSTRIAL Y/O DE EQUIPAMIENTO

En segundo lugar, el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización con destino habitacional, industrial y/o de equipamiento. En tal sentido, y para el presente análisis, resulta necesario determinar si las obras ejecutadas por el Titular corresponden a obras de edificación y/o urbanización.

En este orden de consideraciones, el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA refiere, en primer término, a las **obras de edificación** como aquellas necesarias para determinar la existencia de un proyecto de desarrollo urbano. Sin embargo, es posible observar que el término “edificaciones” no ha sido definido para efectos del SEIA por el legislador, de modo que, de acuerdo con las reglas generales de interpretación establecidas en el Código Civil⁴, así como lo dictaminado por la jurisprudencia administrativa de la

⁴ Artículo 20 del Código Civil.- “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 a éstas su significado legal”.

Contraloría General de la República⁵ (en adelante, “CGR”), dicho precepto debe ser entendido según el uso general del mismo. Al efecto, la Real Academia de la Lengua Española (en adelante, “RAE”), define el concepto de “edificaciones” como “*edificio o conjunto de edificios*”.

Por su parte, 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 citada disposición también define el concepto de “recinto” como aquel “*espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades*”.

Asentado lo anterior, se hace presente que, de lo constatado durante las actividades de fiscalización ambiental realizadas por la SMA, así como de lo indicado por el Titular, a la fecha de presentación del traslado conferido, **sólo se constató la subdivisión de los predios Rol N° 503-25 y 503-15, la suscripción de un contrato constitutivo de Derecho Real de Conservación entre el Titular y la Fundación Geute Conservación Sur, de fecha 25 de agosto de 2021 y la venta de 38 macro lotes del Proyecto**. A mayor abundamiento, el Titular informó que el Proyecto no contempla ningún tipo de obra, construcción o edificación.

Al respecto, cabe enfatizar que, si bien existe la duda razonable de que – eventualmente – se pudieren construir edificaciones en las parcelas que se encuentran vendidas, habilitar senderos, suministros energéticos o de agua, por parte de terceros adquirentes de los predios resultantes de la subdivisión, lo cierto es que no se ha constatado la existencia de obras que constituyan edificaciones, en los términos descritos anteriormente, puesto que el Titular se limitó a subdividir y vender los lotes resultantes de los predios Rol N° 503-25 y 503-15.

Respecto del segundo tipo de obras que permiten determinar la existencia de un proyecto de desarrollo urbano, el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que, se entenderá por proyecto de desarrollo urbano aquellos que contemplen **obras de urbanización**. Al respecto, el concepto “urbanizar” se encuentra definido en el artículo 1.1.2 de la OGUC 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 agregado).

Por su parte, el inciso primero del artículo 134 de la LGUC dispone 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”. Al respecto, cabe señalar que, al tenor de las normas citadas, para que se verifique la acción de urbanizar, basta la ejecución de cualesquiera de las obras enunciadas en el artículo 134 de la LGUC⁶.

En consecuencia, **esta Dirección Ejecutiva estima que, a partir de los hechos constatados por vuestra Superintendencia, no se han ejecutado obras de**

⁵ Dictamen N° 7.643, de fecha 15 de febrero de 2007, de la CGR.

⁶ En este sentido, mediante Ord. N° 083, de fecha 22 de febrero de 2022, la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha señalado que “*de acuerdo al Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, el adjetivo “cualquiera”, en su tercera acepción, significa “Uno u otro, sea el que sea”. En tal sentido, la concurrencia de una o más de las obras señaladas en el artículo 134 de la LGUC, dependerá del proyecto de urbanización en específico, según la operación urbanística que corresponda, y el lugar o espacio en que dichas obras deban ejecutarse, de acuerdo a lo expuesto en las letras A y B del presente oficio, y bastará que se ejecute cualquiera de ellas para que tengan el carácter de obra de urbanización*” (énfasis agregado).

urbanización por parte del Titular, sin perjuicio de la duda razonable que asiste a la SMA de que ello pudiese ocurrir en el futuro. En definitiva, y de conformidad con los hechos constatados durante la fiscalización ambiental del Proyecto, como de la información proporcionada por el Titular, lo único que se habría realizado en orden a materializar el Proyecto consiste en la subdivisión del predio, la venta de los terrenos resultantes y la constitución de un derecho real de conservación, es decir, únicamente actos jurídicos, sin que se hayan ejecutado obras de urbanización de acuerdo al artículo 134 de la LGUC, esto es, el pavimento de calles y pasajes, plantaciones y obras de ornato, instalaciones sanitarias energéticas, obras de alimentación y desagües de aguas servidas y aguas lluvias y/o las obras de defensa y de servicio del terreno.

6.1.3. PROYECTOS DE EQUIPAMIENTO CON DESTINOS PERMANENTES

Asimismo, para configurar la tipología de análisis cabe indicar que, se estará ante un proyecto de desarrollo urbano que contempla obras de edificación y/o urbanización, con destino habitacional, industrial y/o de equipamiento, cuando se trate de 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, de conformidad con lo señalado en el subliteral g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

En relación al concepto de equipamiento, el artículo 1.1.2 de la OGUC lo define como **“construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala”** (énfasis agregado). Más adelante, en el citado cuerpo reglamentario, su 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”** (énfasis agregado).

Teniendo a la vista la normativa citada precedentemente, cabe mencionar que el mismo subliteral g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA enuncia distintas clases de equipamiento, a saber: salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicio, fines científicos o sociales. Estas clases de equipamiento se encuentran desarrolladas, a su vez, en el artículo 2.1.33 de la OGUC, y, en lo que interesa al caso en particular, las obras destinadas a equipamiento de la clase deporte son aquellas referidas a establecimientos destinados principalmente a actividades de práctica o enseñanza de cultura física, **“tales como: estadios, centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas; piscinas, saunas, baños turcos; recintos destinados al deporte o actividad física en general, cuente o no con áreas verdes.”** Por otra parte, las obras destinadas a equipamiento de la clase esparcimiento, son aquellas referidas a **“establecimientos destinados principalmente a la formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica, y a centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.”**

Dicho lo anterior, cabe reiterar que la SMA sólo constató la existencia de la subdivisión, la constitución de un derecho real de conservación y la venta de los predios resultantes de la subdivisión. Asimismo, según los antecedentes aportados por el Titular, no ha equipado el predio en cuestión, ni tiene contemplado hacerlo en un futuro. Por tanto, esta Dirección Ejecutiva concluye que el Proyecto **no contempla obras de edificación y/o urbanización**, ni tampoco contempla la construcción de obras de equipamiento, definidas en la normativa citada precedentemente.

En este contexto, **esta Dirección Ejecutiva advierte que el Proyecto no ha ejecutado obras de edificación y/o urbanización destinadas a equipamiento que superen los**

umbrales establecidos en el subliteral g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA. Lo anterior, puesto que el Proyecto, en sus términos actuales, trata únicamente de la constitución de un derecho real de conservación, pero no de obras o acciones que se refieran al elemento central de la tipología, correspondientes a edificaciones u obras de urbanización.

6.2. ANÁLISIS DE LA TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA ESTABLECIDA EN EL LITERAL P) DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY N° 19.300

En conformidad con lo dispuesto en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, se encuentran obligados a ingresar al SEIA aquellos proyectos o actividades, susceptibles de causar impacto ambiental en cualquiera de sus fases, que impliquen la ***“Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”*** (énfasis agregado).

En este sentido, en la Res. Ex. N° 1.782/2024 que inicia procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del Proyecto, se señala que parte de este se encuentra emplazado en la ZOIT Aysén Patagonia Queulat, declarado como tal mediante Decreto N° 3, de fecha 05 de enero de 2018, del Ministerio de Economía Fomento y Turismo.

Por consiguiente, resulta pertinente analizar la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y p) del artículo 3 del Reglamento del SEIA junto con aquellos supuestos necesarios para la configuración de dicha tipología.

6.2.1. ZONA DE INTERÉS TURÍSTICO COMO ÁREA COLOCADA BAJO PROTECCIÓN OFICIAL DEL LITERAL P) DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY N° 19.300

Mediante Of. Ord. N° 130.844, de fecha 22 de mayo de 2013 (en adelante “Instructivo sobre áreas colocadas bajo protección oficial”), y en el marco de las facultades otorgadas al SEA⁷, esta Dirección Ejecutiva uniformó criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas, en el marco del SEIA.

En este contexto, el Instructivo establece que, para estar ante un área colocada bajo protección oficial, es necesaria la concurrencia de tres elementos para su configuración en el marco del SEIA, esto es, la existencia de: **(i)** un **área**, entendida como un espacio geográfico delimitado; **(ii)** una **declaración oficial**, esto es, un acto formal, emanado de la autoridad competente, en virtud del cual se somete un área determinada a un régimen de protección; y **(iii)** un **objeto de protección ambiental**, es decir, que la declaración respectiva responda, directa o indirectamente, a un objeto de protección ambiental⁸.

En el Instructivo se identifican las áreas colocadas bajo protección oficial para efectos del ingreso al SEIA, en donde se incluyen las Zonas de Interés Turístico, reguladas en la Ley N° 20.423 del Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo (en adelante, “Ley N° 20.423”). Adicionalmente, cabe señalar que el instructivo establece que las ZOIT, para ser consideradas áreas colocadas bajo protección oficial, deben poseer un objeto de protección ambiental. A partir de lo anterior, a continuación se efectuará el análisis de cada uno de los requisitos mencionados:

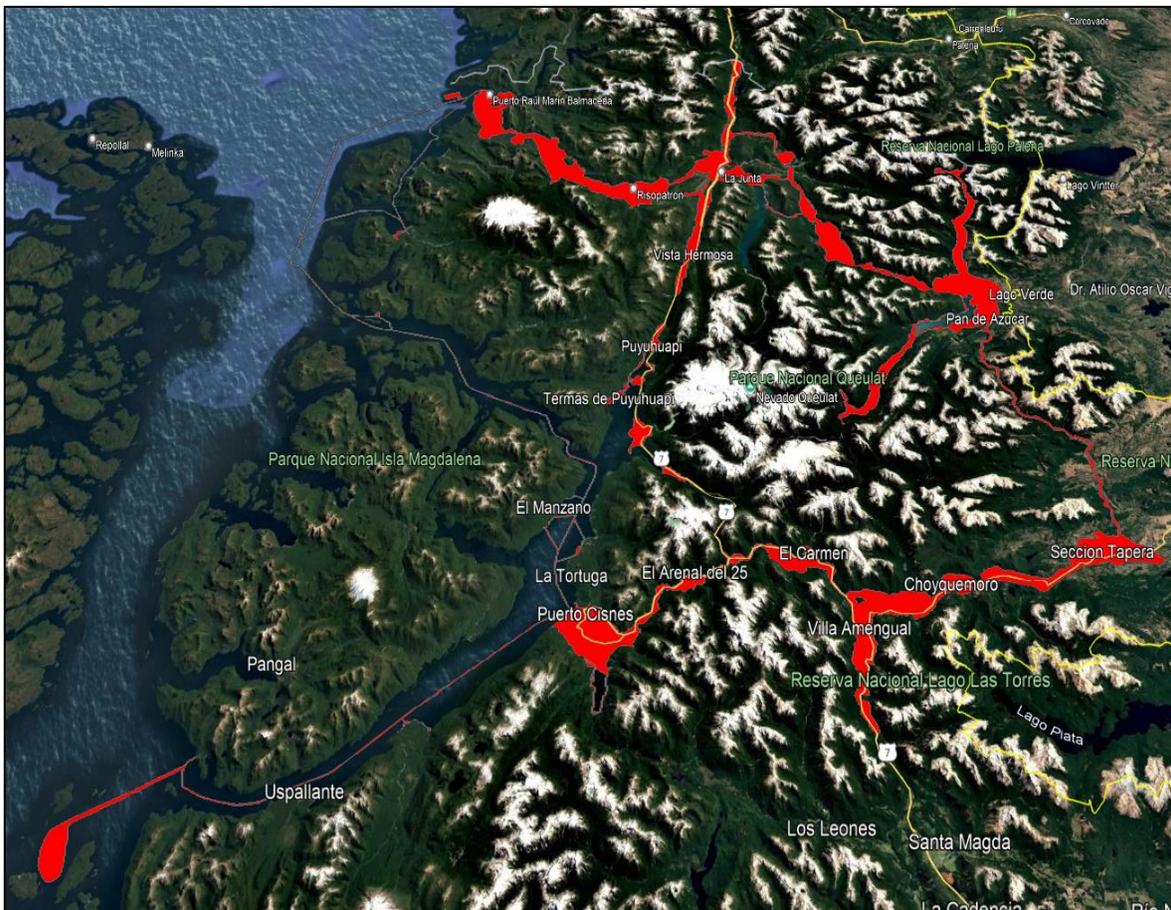
⁷ Artículo 81, letra d) de la Ley N° 19.300.- Corresponderá al Servicio: [...] d) Uniformar los criterios, requisitos, condiciones, antecedentes, certificados, trámites, exigencias técnicas y procedimientos de carácter ambiental que establezcan los ministerios y demás organismos del Estado competentes, mediante el establecimiento, entre otros, de guías trámite.

⁸ Ord. N° 130.844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva de SEA, p. 3.

(i) ÁREA

En cuanto al área, el Decreto N° 3, de fecha 05 de enero de 2018, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, que declara Zona de Interés Turístico Aysén Patagonia Queulat (en adelante, "Decreto N° 3/2018"), señala en su artículo primero, **"Declárase como Zona de Interés Turístico (ZOIT) "Aysén Patagonia Queulat" al territorio conformado por parte de las comunas de Lago Verde y Cisnes, cuyos límites están determinados por los puntos y vértices que delimitan el polígono de la ZOIT, según detalle contenido en Anexo N° 1, denominado "Coordenadas ZOIT Aysén Patagonia Queulat".** De esta manera, la declaración del define el área de la ZOIT, limitándolo a un espacio geográfico específico, como se muestra en la siguiente Figura:

Figura N° 5: Área ZOIT Aysén Patagonia Queulat



Fuente: Antecedentes disponibles en www.subturismo.gob.cl

(ii) DECLARACIÓN OFICIAL

Respecto del segundo elemento necesario para la configuración de la tipología dispuesta en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y literal p) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, es decir, la existencia de una declaración oficial, entendida como un acto formal, emanado de la autoridad competente, en virtud del cual se somete a una determinada área a un régimen de protección. Al respecto, la ZOIT Aysén Patagonia Queulat se encuentra reconocida mediante una declaración oficial de la autoridad respectiva, a través del Decreto N° 3, de fecha 05 de enero de 2018, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.

(iii) OBJETO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Finalmente, se requiere verificar que la ZOIT posea un objeto de protección ambiental. Para tal objetivo, cabe señalar que el Instructivo sobre áreas colocadas bajo protección oficial señala que las ZOIT requieren un tratamiento especial. Al respecto, cita el artículo 13 de la

Ley N° 20.423, indica 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 Zona de Interés Turístico”.

En este sentido, el referido instructivo señala que mediante la declaración de una ZOIT, la autoridad pública competente puede relevar ciertas condiciones de un área geográfica delimitada, que sean determinantes para motivar la actividad turística, y que requieran medidas de conservación y una planificación integrada. Se trata de un área colocada bajo protección oficial, cuyas condiciones puedan corresponder a componentes ambientales. En la medida que el texto del acto de declaración dé cuenta de la necesidad de conservación o preservación de componentes ambientales, la ZOIT puede ser enmarcada en lo dispuesto en la letra p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

A raíz de lo anterior, para efectos de determinar una ZOIT como un área colocada bajo protección oficial, es menester esclarecer si esta contiene elementos o componentes ambientales que constituyan condiciones especiales para la atracción turística. En este sentido, el Decreto N° 3, de fecha 05 de enero de 2018, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, que declara Zona de Interés Turístico Aysén Patagonia Queulat, señala:

*“3. Que, el territorio denominado Aysén Patagonia Queulat se ha posicionado fuertemente en el mercado de larga distancia, por medio de una importante oferta de productos asociados a actividades de ecoturismo y turismo aventura aptas para diferentes tipos de viajeros, donde destacan el trekking, visita a las diversas áreas del **Parque Nacional Queulat, seguido por la navegación (zodiac, kayak o ferries) dentro de los múltiples lagos, lagunas, rutas marítimas, la pesca deportiva y kayak en escenarios excepcionales como el río Cisnes, río Figueroa, lago Risopatrón, lago Las Torres y río Palena, lo cual se complementa con variadas opciones de termas y una serie de actividades programadas y eventos culturales.***

*3. [sic] Que, la oferta de servicios turísticos en el territorio denominado Aysén Patagonia Queulat equivale al 18% de las empresas regionales, donde destacan los **rubros alojamiento y turismo aventura, donde la mayor concentración de servicios se ubica en las localidades de las localidades La Junta, Puyuhuapi y Puerto Cisnes.***

*4. Que, las condiciones especiales para la atracción turística que motivan el flujo de visitantes **son las actividades asociadas al turismo de naturaleza y de aventura.** En particular, destacan las actividades de senderismo y montañismo, la oferta de cabalgatas y las rutas marítimas para avistamiento de ballenas, delfines, pingüinos, lobos y aves costeras, como también la pesca deportiva. Finalmente, cabe destacar la Carretera Austral que es, en sí misma, un eje articulador de la ZOIT y uno de los atractivos turísticos de exportación más promocionados y visitados dentro de la región” (énfasis agregado).*

De tal forma, **es posible constatar que la declaratoria de ZOIT Aysén Patagonia Queulat contiene objetos de protección de carácter ambiental.** Lo anterior, en atención a que son los atractivos naturales de la zona comprendida en la ZOIT, los que determinan el desarrollo de la actividad turística en la zona, razón por la cual requieren de medidas de protección que permitan su conservación o preservación, a fin de mantener las condiciones de los componentes ambientales presentes en el territorio.

6.2.2. EJECUCIÓN DE OBRAS, PROGRAMAS O ACTIVIDADES

Asentado lo anterior, corresponde analizar si el Proyecto ejecuta obras, programas o actividades en la ZOIT Aysén Patagonia Queulat, en conformidad con lo establecido en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, que deban ser sometidos a evaluación ambiental.

De forma preliminar, y a partir de una lectura armónica de la Ley N° 19.300, se debe tener presente que, al momento de determinar la aplicación del artículo 10, letra p) de la Ley N° 19.300, se deberá atender a la envergadura y a los potenciales impactos ambientales del proyecto o actividad en la respectiva área, pues, de lo contrario, cualquier obra, programa o actividad, sin importar su magnitud, debería someterse al procedimiento de evaluación ambiental, lo cual pugna con los principios que inspiran la legislación ambiental⁹.

Dicho lo anterior, se debe analizar la ejecución de obras, programas o actividades por parte del Titular y la envergadura de estas, en la ZOIT Aysén Patagonia Queulat.

Al respecto, cabe señalar que, según lo constatado por la SMA en la fiscalización realizada al Proyecto, se verificó que este consiste en la subdivisión de los predios Rol N° 503-25 y 503-15 de un total 378 hectáreas, en 67 lotes, la venta de 38 de ellos y la constitución de un derecho real de conservación, cuya ejecución se encontraría, en parte, dentro del polígono establecido para la ZOIT Aysén Patagonia Queulat, específicamente, 98 hectáreas aproximadamente, según se muestra en la Figura N° 3 del presente informe. En este sentido, **es necesario relevar que el Titular sólo ha ejecutado actos jurídicos, sin haber ejecutado obras o acciones materiales según los antecedentes proporcionados por la SMA.**

En este contexto, el contrato divide las superficies según su uso, distinguiendo entre las Zonas ZCB y ZUI, la primera corresponde a 277 hectáreas aproximadamente y según el contrato de derecho real de conservación acompañado, en ella se construiría un refugio, infraestructura que permita proveer de servicios básicos de agua y electricidad a la ZUI, y la infraestructura que tenga por objeto permitir acceso al sector y a viviendas mediante senderos, puentes, pasarelas, miradores, helipuertos y embarcaderos, al respecto, los senderos, refugios y embarcaderos deberán cumplir con la ubicación indicada en el plano 02 Servidumbres de Tránsito Reserva Escondida.

Por otra parte, la ZUI corresponde a una superficie de 101 hectáreas aproximadamente, la cual tiene una mayor capacidad de acogida para actividades humanas, en la cual se contempla la construcción futura de viviendas e infraestructura accesoria a ellas. También se permitirá la corta o tala de flora nativa para el despeje del terreno, para lo cual previamente se deberá obtener la aprobación de un Plan de Manejo de Obras Civiles por la autoridad respectiva, no pudiendo superar los 1.000 m². Además, se permite la construcción de senderos e infraestructura de servicios en los mismos términos indicados para la ZCB.

Todo lo anterior, según informó la empresa Biosfera Austral SpA y el Titular, eventualmente, **será desarrollado por los propietarios de los predios adquiridos.** De la misma forma, cabe destacar que el Titular señala que no cuenta con ningún Plan de Manejo de Obras Civiles, por cuanto el Proyecto no contempla ningún tipo de obra, construcción o edificación.

Por otro lado, cabe señalar que lo único constatado por parte de la SMA corresponden a la subdivisión de los predios Rol N° 503-25 y 503-15 en 67 lotes, su venta y la constitución de

⁹ Ord. N° 130.844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva de SEA, p. 6.

un derecho real de conservación, es decir, actos puramente jurídicos y no obras o acciones de carácter material. **Por ende, a la fecha, no es posible constatar la ejecución de obras, programas o actividades al interior de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat**, sino que, más, lo que vislumbra vuestra Superintendencia es que, a futuro, se ejecutarían obras que se emplazarían en la ZOIT, de conformidad con los antecedentes que obran en el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA que da lugar al presente pronunciamiento.

A mayor abundamiento, es conveniente precisar que la subdivisión de un predio carece de materialidad, pues se trata de un acto jurídico que tiene por objeto dividir el suelo al interior de un inmueble. En este sentido, es pertinente tener a la vista la definición que establece la OGUC, cuyo artículo 1.1.2. define la subdivisión de terrenos como el “*proceso de división del suelo que no requiere de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes*”. Por consiguiente, la sola subdivisión de un predio no implica la ejecución de algún tipo de acción u obra que permita a este Servicio realizar un análisis sobre su envergadura y los posibles impactos que el Proyecto pudiere generar, a fin de determinar si éstas pueden afectar – o no – los objetos de protección de la ZOIT citada.

Por tales motivos, **esta Dirección Ejecutiva concluye que el proyecto “Loteo Reserva Escondida”, en sus términos actuales, no configura la tipología de ingreso al SEIA del literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300**, toda vez que, a la fecha del presente Oficio, no se han ejecutado obras, programas o actividades por parte del Titular al interior de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat.

Sin perjuicio de ello, se hace presente a vuestra Superintendencia que, de ejecutarse alguna obra, programa o actividad por parte del Titular al interior de dicha ZOIT, será procedente efectuar un análisis sobre la extensión y magnitud de dichas intervenciones, con el objeto de determinar la obligación de ingreso al SEIA del Proyecto, en los términos establecidos en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300¹⁰.

7. PREVENCIÓN SOBRE LA LEGALIDAD DEL PROYECTO “LOTEO RESERVA ESCONDIDA”

Sin perjuicio del análisis anterior sobre aplicabilidad de las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en los literales g.1.2) y p) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, esta Dirección Ejecutiva estima pertinente referirse al principio preventivo en materia ambiental, el cual se construye en base a la predicción de impactos en el medio ambiente.

Teniendo a la vista lo anterior, se hace presente que, de conformidad con la información proporcionada por el Titular, particularmente, sobre la enajenación de los sitios resultantes de la subdivisión, es posible vislumbrar la futura construcción de edificaciones como casas, cabañas, refugios, habilitación de senderos o servicios de agua potable y/o energía, entre

¹⁰ Sentencia del Tercer Tribunal Ambiental de causa Rol R-36-2023, de fecha 03 de diciembre de 2024, en sus considerandos 43°, 60° y 61° señaló: “(...) Al respecto, se debe tener presente que la SMA, al adoptar su decisión de poner término al procedimiento de requerimiento de ingreso, también **tuvo en consideración que el proyecto aún se encuentra en un estado inicial de ejecución y que no se han observado, a la fecha, efectos ambientales relevantes** (fs. 797). (...). **En consecuencia, la SMA ha dejado claramente establecido que si cambian las circunstancias se deberá analizar nuevamente el ingreso al SEIA**” (...)

SEXAGÉSIMO. Que, el SEA, en su pronunciamiento sobre la elusión, teniendo en consideración el mérito del Informe de Fiscalización de la SMA que rola a fs. 190, **concluyó que no se vislumbra susceptibilidad de afectación a estos componentes ambientales al no existir certeza sobre las construcciones futuras que podrían ejecutarse en los predios que se encuentran al interior de la ZOIT, careciendo preliminarmente de las autorizaciones sectoriales necesarias** (fs. 790).

SEXAGÉSIMO PRIMERO. Que, como se explicó en el considerando Cuadragésimo tercero, **la ausencia de efectos ambientales relevantes asociados al proyecto fue una de las razones que, válidamente, llevaron a la SMA a adoptar su decisión de poner término al procedimiento de requerimiento de ingreso y derivar los antecedentes**”. (énfasis agregado).

otras, por parte de los adquirentes de los sitios resultantes. Sin embargo, lo cierto es que, a la fecha del presente Oficio, **no se ha constatado la ejecución de obras de edificación y/o urbanización en el sector del Proyecto.**

Al respecto, solo se habría constatado la ejecución de la subdivisión de los predios Rol N° 503-25 y 503-15, la venta de ellos y la suscripción de un contrato de Derecho Real de Conservación, el cual contiene las limitaciones que deben seguir los propietarios para realizar las obras indicadas en el acápite anterior. Siendo así, la subdivisión corresponde a un acto jurídico que tiene por objeto dividir el suelo al interior de un inmueble. En este sentido, **es pertinente reiterar que la sola subdivisión de un predio no implica la ejecución de algún tipo de acción u obra material que permita a este Servicio realizar un análisis sobre la configuración de alguna de las tipologías establecidas en el artículo 3° del Reglamento del SEIA.** En efecto, para configurar una tipología, se requiere de partes, obras o acciones de carácter material, referidas a la construcción de edificaciones o la ejecución de obras de urbanización.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe agregar que dicha situación – es decir, la subdivisión y eventual urbanización en área rural que se ha constatado en este caso – **podría estar en abierta infracción de normativa sectorial**, según las prevenciones que se efectuarán a continuación. En efecto, pese a que la situación actual del proyecto objeto del presente pronunciamiento no configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, ni la tipología establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, esta Dirección Ejecutiva estima necesario prevenir que dicha conclusión tiene un carácter preliminar, en tanto se sustenta en la interpretación que hace este Servicio acerca de la ilegalidad en la que podría devenir el Proyecto, al no contar con las autorizaciones necesarias para su ejecución. En este sentido, el artículo 55 de la LGUC dispone lo siguiente:

*"Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores **no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones**, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.*

*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.***

*Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, **la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.** Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones*

*Igualmente, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, **previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección***

de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan. El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado” (énfasis agregado).

En consecuencia, es posible advertir que fuera de los límites urbanos, esto es, en área rural, se encuentra expresamente prohibida la apertura de calles, realizar subdivisiones para formar poblaciones y levantar construcciones. Sin embargo, dicha disposición establece las siguientes excepciones, permitiendo la habilitación de calles, subdividir y construir en áreas rurales, siempre y cuando éstas sean necesarias para: (i) la explotación agrícola del inmueble; (ii) la vivienda del propietario del inmueble y sus trabajadores; o (iii) para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos necesarios para obtener el subsidio del Estado.

Al efecto, para subdividir o ejecutar obras de urbanización en terrenos rurales cuyos fines sean aquellos señalados en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, es decir, para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de aquellos conjuntos habitacionales señalados anteriormente, se requerirá la autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura (en adelante, “SEREMI de Agricultura”) correspondiente, previo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (en adelante, “SEREMI MINVU”).

Por su parte, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo y poblaciones fuera de los límites urbanos, requerirán ser aprobadas por la Dirección de Obras Municipales (en adelante, “DOM”) y del informe favorable de la SEREMI MINVU y del SAG.

En este orden de consideraciones, y teniendo presente que el Titular no ha acompañado las autorizaciones e informes favorables necesarios para la ejecución del Proyecto, esta Dirección Ejecutiva estima pertinente hacer las siguientes prevenciones:

- 1) De los requisitos indicados previamente, es posible señalar, de forma preliminar, que el Proyecto no se encuentra en alguna de las hipótesis excepcionales a las que refiere la disposición legal aludida, ni tampoco cuenta con los informes mencionados en el inciso tercero y cuarto del artículo 55 de la LGUC. Por ende, de mediar un pronunciamiento de los órganos competentes – SAG, Seremi de Agricultura y/o SEREMI MINVU correspondientes – en orden a determinar que el Proyecto sí configura alguna de las excepciones dispuestas en el artículo 55 de la LGUC, esta Dirección Ejecutiva estima que las tipologías de los literales g.1.2) y p) del artículo 3 del Reglamento del SEIA sólo se configurarían en el evento de que el Titular, por una parte, ejecute construcciones de equipamiento o bien, realice obras o actividades que puedan afectar la ZOIT Aysén Patagonia Queulat, cuestión que de los antecedentes revisados no se ha podido verificar.
- 2) **Es menester hacer presente que la no configuración de las tipologías establecidas en los literales g.1.2) y p) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, en ningún caso supone una autorización para la ejecución del Proyecto.** En efecto, este pronunciamiento se enmarca en las competencias que detenta este Servicio, las cuales se circunscriben exclusivamente a la esfera ambiental. En este orden de consideraciones, corresponderá al Titular obtener las autorizaciones, informes favorables y/o permisos necesarios para acreditar la conformidad del

Proyecto con la normativa urbanística aplicable, así como corresponderá a las SEREMI MINVU correspondientes cautelar la no generación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana¹¹.

- 3) Al respecto, cabe hacer presente que el Ministerio de Agricultura, mediante Ord. N° 637, de fecha 12 de julio de 2022 instruyó sobre la aplicación de la facultad consagrada en el artículo 46 de la Ley N° 18.755, que Establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “Ley N° 18.755”) con relación a lo previsto en el D.L. 3.516/1980, en virtud del cual se reconoce “[e]s un hecho de pública notoriedad que en el último tiempo se ha suscitado un explosivo desarrollo de proyectos inmobiliarios en el área rural de nuestro país y que este, en gran medida, se ha verificado a partir de subdivisiones prediales practicadas al amparo del Decreto Ley N° 3.516 de 1980, que Establece Normas Sobre División de Predios Rústicos, con infracción de la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, 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 CGR¹² y de la Corte Suprema¹³.
- 4) En el mismo sentido, el Ministerio de Agricultura ha señalado 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”. En tal contexto, la jurisprudencia ha determinado que corresponde a la autoridad agrícola realizar un análisis normativo de carácter sistémico y no únicamente referido al D.L. N° 3.516/1980, de forma tal de evitar el desarrollo de proyectos de carácter inmobiliario a partir de una subdivisión predial¹⁴. Por otra parte, se ha resuelto por la jurisprudencia que los

¹¹ En tal sentido, cabe tener en consideración lo instruido por la División de Desarrollo Urbano del MINVU, mediante DDU 417, contenida en la Circular N° 220, de fecha 12 de abril de 2019, por cuanto dispone que “[e]sta facultad es ejercida por la SEREMI MINVU, tanto al momento de ser requerida para las autorizaciones a que hacen referencia los incisos tercero y cuarto del aludido artículo 55°, así como también en su función fiscalizadora, en cuyo ejercicio pueden efectuar denuncias ante el Juzgado de Policía Local respectivo, conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo 20° de la LGUC (aplica Dictamen N° 29.289 de 2016, Contraloría General de la República – CGR). **Cabe recalcar, el imperativo legal en orden de cautelar que no se generen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana, pues ello, es materia de planificación territorial, cuya función ha sido derivada por la legislación a las potestades de los municipios y de las SEREMI MINVU según los niveles de planificación que les son propios**” (énfasis agregado).

¹² En este sentido, Dictámenes N° 17.018, de fecha 29 de abril de 2003; N° 13.529, de fecha 29 de marzo de 2008; N° 22.086, de fecha 22 de marzo de 2016, entre otros.

¹³ 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 Excm. Corte Suprema confirmó la sentencia Rol N° 12582 – 2021, de 14 de enero de 2021, dictada por la ltma. 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 agregado).

¹⁴ En efecto, en las sentencias Roles N° 100.856 – 2022; N° 100.869 – 2022; N° 101.080 – 2022, N° 101.241 – 2022, todas de fecha 28 de abril de 2023, en que se cuestionaba la dictación del Ord. N° 637 del Ministerio de

dueños de predios rústicos no pueden pretender que no se les aplique toda la normativa vigente, y que se les entregue la certificación de subdivisión sin más trámite, pues en ese caso constituirían como un grupo privilegiado¹⁵.

- 5) 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: **(i)** que el proceso de certificación del cumplimiento del D.L. N° 3.516/1980, conforme a lo señalado en el artículo 46 de la Ley N° 18.755¹⁶, 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 **(ii)** 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**.
- 6) 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 funciones públicas de otros órganos del Estado**. En efecto, **resultaría inoficioso evaluar un proyecto que no cumple con la normativa que le resulta aplicable** y cuya compatibilidad territorial sería cuestionada en un eventual procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
- 7) La solución a 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 D.L. N° 3.516/1980, 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. En este sentido, el Tercer Tribunal Ambiental – al pronunciarse sobre los órganos con competencia para abordar la legalidad de los proyectos con destinos habitacional en áreas rurales - ha señalado que “[...] *Por ende, resulta razonable lo planteado por el SEA y la SMA, en orden a que, en forma previa a un análisis ambiental, las autoridades sectoriales discutan y determinen la legalidad del emplazamiento de este proyecto. Así las cosas, tal como han razonado el SEA y la SMA, se trata de un*

Agricultura, la Ittma. Corte de Apelaciones de Santiago rechazó todos estos recursos de protección y sostuvo que “*lo que le corresponde a la autoridad es que, para emitir el referido certificado es que compruebe, con los antecedentes aportados por el solicitante o con los informes recabados a terceros, es que, tal certificación resulte de acuerdo a la normativa vigente, no solo aquella que las rige, sino todas aquellas que sean aplicable al predio rústico, como por ejemplo, que no afecte un bosque nativo, a humedales, si el predio se asienta en lugares arqueológicos o centros ceremoniales, o que pueda tener alguna consecuencia para el caso que se pretenda instalar algún camino en el que existan cauces, se pretenda la instalación de un proyecto inmobiliario; etc; situación que debe resolverse caso a caso*” (énfasis agregado).

¹⁵ En las ya citadas sentencias Roles N° 100.856 – 2022; N° 100.869 – 2022; N° 101.080 – 2022, N° 101.241 – 2022, la Ittma. Corte indicó: “*Que de procederse del modo que pide el recurrente, ellos sí constituirían un grupo privilegiado- los dueños de predios rústicos que pretenden la subdivisión de los mismos-, pues, solo con tener la calidad de tales, - pretenden obtener el certificado sin más trámite y que los recurridos hagan caso omiso a toda la normativa vigente, que se encuentran obligados a respetar, todos los dueños de inmuebles, sean o no rústicos, con aptitud comercial, habitacional o industrial; tales como normas ambientales, ley indígena, ley de bosques*” (énfasis añadido).

¹⁶ Artículo 46 de la Ley N° 18.755.- “*Para autorizar un cambio de uso de suelos en el sector rural, de acuerdo al artículo 55 del decreto supremo N° 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se requerirá informe previo del Servicio. Dicho informe deberá ser fundado y público, y expedido por el Servicio dentro del plazo de 30 días, contados desde que haya sido requerido. Asimismo, para proceder a la subdivisión de predios rústicos, el Servicio certificará el cumplimiento de la normativa vigente*”.

asunto que está sometido a regulación sectorial, y es ahí donde los órganos de la Administración deben adoptar las medidas necesarias para hacer efectivos los mandatos legislativos aplicables a estos proyectos. Una interpretación contraria, tendría como consecuencia someter al SEIA proyectos en los que existen antecedentes fundados para presumir su incompatibilidad territorial, y por ende, que no podrán obtener la RCA”¹⁷ (énfasis agregado).

- 8) Adicionalmente, a quien corresponda supervigilar el cumplimiento de las disposiciones de la LGUC, debe tener presente lo dispuesto en el artículo 138 de la LGUC¹⁸, 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° del Capítulo II del Título III de la LGUC, sobre las obligaciones del urbanizador. En este sentido, conviene precisar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la LGUC, las infracciones a las disposiciones de dicho cuerpo legal, así como de la OGUC y de los respectivos IPT, serán de conocimiento del Juez de Policía Local correspondiente¹⁹.

En este orden de consideraciones, y teniendo presente que el Titular no ha acompañado las autorizaciones e informes favorables necesarios para la ejecución del Proyecto – tanto para la situación del inciso tercero como del inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC – esta Dirección Ejecutiva estima pertinente advertir una posible infracción normativa que, a su vez, tornaría en inoficioso el ingreso del Proyecto al SEIA, en atención a su actual incompatibilidad territorial. En efecto, el artículo 37 del Reglamento del SEIA dispone lo siguiente:

*“Artículo 37.- Elaboración inmediata del Informe Consolidado de Evaluación. [...] Asimismo, dicho informe se elaborará si sobre la base de los antecedentes revisados apareciera **infracción manifiesta a la normativa ambiental aplicable** y que no pudiera subsanarse mediante Adenda. En todo caso, dicho informe deberá contener los pronunciamientos ambientales fundados de los organismos con competencia que participaron en la evaluación, la evaluación técnica de las observaciones planteadas por la comunidad y los interesados, cuando corresponda, así como la recomendación de aprobación o rechazo del proyecto” (énfasis agregado).*

En consecuencia, ante un eventual procedimiento de evaluación ambiental del Proyecto, y de conformidad con lo señalado anteriormente, este Servicio deberá dictar el respectivo Informe Consolidado de Evaluación recomendando el rechazo en etapas tempranas de la evaluación, por manifiesto incumplimiento normativo, en relación a la incompatibilidad territorial y a la normativa urbanística vigente.

¹⁷ Sentencia de fecha 03 de diciembre de 2024, del Tercer Tribunal Ambiental, en Causa Rol R-36-2023. C° Trigésimo Noveno.

¹⁸ Artículo 138 de la LGUC.- “Será sancionado con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo el ocupante, poseedor, 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 presente párrafo”.

¹⁹ Artículo 21 de la LGUC.- “Las infracciones a las disposiciones de esta ley, de su ordenanza general y de los instrumentos de planificación territorial serán de conocimiento del Juez de Policía Local respectivo [...]”.

En este sentido, se ha pronunciado el Tercer Tribunal Ambiental, en sentencia de causa Rol R-36-2023, de fecha 03 de diciembre de 2024, la cual indica:

“TRIGÉSIMO SEXTO. Que, según se explicará en los considerandos siguientes, la decisión de la SMA, de poner término al requerimiento de ingreso al SEIA, por ser inoficioso, resulta del todo razonable a la luz de lo informado por la Dirección Ejecutiva del SEA y del objeto del procedimiento de requerimiento de ingreso. (...)

*TRIGÉSIMO SÉPTIMO. Que, en el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA resulta razonable que la autoridad pondere si el proyecto que pretende someter a evaluación ambiental se encuentra o no permitido de acuerdo a la legislación vigente. Vale Decir, que se realice un examen integral, analizando si existen prohibiciones o limitaciones para el ejercicio de la actividad. De esta manera, si de los antecedentes se desprende de manera fundada que el proyecto, aun cuando se encuentre en algunas de las tipologías de ingreso, **no está permitido por la legislación vigente, carece de sentido ambiental someterlo a evaluación**” (énfasis agregado).*

8. CONCLUSIÓN

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y 10 de la Ley N° 19.300, y en virtud de los antecedentes tenidos a la vista, esta Dirección Ejecutiva concluye que las obras y acciones ejecutadas por Sociedad Laguna Escondida SpA, consistentes en la subdivisión de los predios Rol N° 503-25 y 503-15, ubicados en la ribera este de la laguna Escondida, a 10 kilómetros de la localidad de Puerto Cisnes, comuna de Puerto Cisnes, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, **no configuran, en la actualidad, la tipología de ingreso al SEIA establecida en el subliteral g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA; ni tampoco se configura la tipología establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300**, toda vez que, de las actividades de inspección ambiental efectuadas al Proyecto, sólo fue posible constatar la existencia de la subdivisión de los predios Rol N° 503-25 y 503-15 y su venta, la cual se trata de un acto jurídico que por sí sólo no es susceptible de configurar alguna tipología de ingreso al SEIA. En efecto, para configurar una tipología, se requiere de partes, obras o acciones de carácter material.

Sin perjuicio de lo anterior, se hace presente a vuestra Superintendencia que, en caso de constatare la ejecución de obras o actividades por parte de Laguna Escondida SpA, destinadas a habilitar o urbanizar los predios 503-25 y 503-15, estas podrían configurar la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, en la medida que se constate la afectación de alguno de los objetos de protección de carácter ambiental de la ZOIT Aysén Patagonia Queulat, de conformidad con lo señalado en la sección N° 6.2.2 del presente Oficio.

No obstante, y de conformidad con las prevenciones realizadas por esta Dirección Ejecutiva en la sección N° 7 del presente Oficio, el Proyecto – en sus términos actuales – **no se encontraría en alguna de las hipótesis de excepción a las que refiere el artículo 55 de la LGUC, lo que tornaría en inoficioso su ingreso al SEIA**, en circunstancias que la compatibilidad territorial y el cumplimiento de la normativa ambiental sectorial serían cuestionadas en un eventual proceso de evaluación de impacto ambiental.

Es todo por cuanto puedo informar.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

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

TSN/MCM/MBM/FAL/aep

Distribución:

- Señor Bruno Raglianti Sepúlveda, Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente.

C.C.:

- Dirección Regional del SEA de la Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo.