

**DA TÉRMINO A PROCEDIMIENTO DE  
REQUERIMIENTO DE INGRESO SEGUIDO EN CONTRA  
DEL PROYECTO “LOTEO ALTO RÍO MURTA” Y DERIVA  
ANTECEDENTES**

**RESOLUCIÓN EXENTA N°1727**

**Santiago, 05 de octubre de 2023**

**VISTOS:**

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N°20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”); en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N°19.300”); en el Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “RSEIA”); en la Ley N°19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; en la Resolución Exenta N°1445, de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Aprueba instrucciones para la tramitación de los procedimientos de requerimientos de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, según lo dispuesto en los literales i) y j) del artículo 3° de la LOSMA; en el expediente administrativo de requerimiento de ingreso REQ-028-2022; en el Decreto con Fuerza de Ley N°3, de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°564, de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto Supremo N°70, de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a la Superintendente del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°1474, de 21 de agosto de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el orden de subrogancia para los cargos de la Superintendencia del Medio Ambiente que se indican y deja sin efecto las resoluciones exentas que se señalan; y en la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

**RESUMEN**

Da término a procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso seguido en contra del proyecto “Loteo Alto Río Murta”, ubicado en el predio en la parte alta del Valle del Río Murta, comuna de Río Ibáñez, región de Aysén, y deriva antecedentes al Servicio Agrícola Ganadero, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, e Ilustre Municipalidad de Río Ibáñez.

**CONSIDERANDO**

**I. INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO  
DE REQUERIMIENTO DE INGRESO**

1° Mediante la Resolución Exenta N°2005, de fecha 16 de noviembre de 2022 (en adelante, “Res. Ex. N°2005/2023”), la Superintendencia del Medio Ambiente, inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, respecto del proyecto “Loteo Alto Río Murta” (en adelante, el “proyecto”), de titularidad de ConservaPatagonia SpA (en

adelante, el "titular"), ubicado en la parte alta del Valle del Río Murta, comuna de Río Ibáñez, región de Aysén.

2° Lo anterior, debido a que, como resultado de las actividades de fiscalización realizadas por esta Superintendencia, se concluyó que existían indicios suficientes para iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto, en virtud de lo establecido en el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el artículo 3° del RSEIA, específicamente, en el subliteral g.1.1.

3° En efecto, a partir de los hechos verificados, se tuvo presente que el proyecto, emplazado en una zona no comprendida en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley N°19.300, correspondería a uno de desarrollo urbano, al contemplar obras de edificación y urbanización de destino habitacional, que considera más de 80 viviendas.

4° En específico, el proyecto considera 450 lotes, los que se encuentran en proceso de venta y promocionados en sitio web, además de contar con un Reglamento de Uso y Servidumbres, el que establece las características de las futuras construcciones y los usos de los lotes por los futuros compradores.

## II. ALEGACIONES, OBSERVACIONES Y PRUEBAS DEL TITULAR

5° Con fecha 19 de diciembre de 2022, el titular ingresó su traslado a los registros de esta Superintendencia, conferido mediante la Res. Ex. N°2005/2023, de fecha 16 de noviembre de 2022.

6° Al respecto, argumentó que el proyecto no corresponde a uno de desarrollo urbano en área rural cuyo destino sea habitacional, en base a las siguientes afirmaciones:

(i) El proyecto no tiene la aptitud para generar un núcleo urbano en el predio, debido a las ínfimas condiciones existentes para realizar construcciones en los lotes, como así también la dificultad en el acceso hacia estos y las condiciones climáticas del sector. En tal sentido, el titular enfatizó que el acceso al proyecto sería extremadamente complejo y, en ciertas temporadas, derechamente imposible.

(ii) Específicamente respecto al acceso, el titular señala que el acceso al proyecto solo se puede realizar mediante automóvil 4x4 y que, a partir de cierto kilómetro, se debe transitar bordeando el río Murta, el que en ciertas ocasiones se debe vadear.

(iii) No existen infraestructuras asociadas, obras de urbanización ejecutadas ni servicios básicos, tales como suministro de agua potable, instalaciones eléctricas, entre otras.

(iv) El proyecto se ubica a 22,7 kilómetros de la zona con señal telefónica más cercana, de los cuales 6 kilómetros deben transitarse por el cajón del Río Murta, el que se debe vadear 6 veces como mínimo, 3 kilómetros por ripio no compactado y 14,5 kilómetros por la Carretera Austral.

(v) El proyecto se emplaza a 41,5 kilómetros de la red de energía eléctrica más cercana, en la localidad de Puerto Murta.



(vi) Los costos de construir una vivienda o segunda vivienda en el predio importaría costos desproporcionados para los compradores, siendo una posibilidad solo para personas con gran disponibilidad presupuestaria.

(vii) En virtud las características mencionadas anteriormente, el titular señala que tres compradores ya han optado por resciliar sus promesas de compraventa de lotes.

(viii) Si bien es efectivo que se venden distintos lotes del proyecto, este tendría un objeto de conservación, existiendo grandes zonas comunes sujetas a dicho régimen, las que abarcan aproximadamente 127,8 hectáreas del predio.

(ix) En los contratos de compraventa de los lotes se incorporan cláusulas expresas en las que se establece la prohibición de cambiar el uso del suelo, el objeto de conservación de los lotes, la constitución de servidumbres para efectos de garantizar áreas comunes de conservación y que los lotes se venden sin obras de urbanización.

(x) Respecto al Reglamento de Usos y Servidumbres del proyecto, señala que este contiene tiene por finalidad la conservación natural de los lotes, estableciendo varias limitaciones y prohibiciones en este sentido, permitiendo actividades con un mínimo impacto ambiental, tales como senderismo. En tal sentido, agregó que dicho reglamento contiene limitaciones para la posible construcción de viviendas, tales como condiciones arquitectónicas, límites de metros cuadrados a ocupar, alturas, uso de materiales, entre otras.

(xi) Sin perjuicio de lo anterior, el titular expuso que es posible que algunos de los futuros compradores decidan ejercer su derecho de propiedad y construir viviendas en los lotes adquiridos, aunque siempre cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, "LGUC").

7° Por todo lo anteriormente expuesto, el titular señala que no se cumplen los presupuestos de hecho y de derecho del subliteral g.1.1 del artículo 3 del RSEIA, por lo que solicita que se desestime el presente procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA en su contra.

8° Por último, el titular acompañó diversos documentos y, además, solicitó una forma especial de notificación, esto es, a través de casilla de correo electrónico.

### **III. PRONUNCIAMIENTO DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

9° Con fecha 04 de mayo de 2023, ingresó a los registros de esta Superintendencia el Oficio N°202399102354, de fecha 02 de mayo de 2023, de la Dirección Ejecutiva del SEA, en el cual consta su pronunciamiento respecto a la elusión objeto del presente procedimiento, solicitado por este servicio mediante el ORD. N°3198, de fecha 26 de diciembre de 2022.

10° Al respecto, la Dirección Ejecutiva del SEA concluyó que, de los antecedentes tenidos a la vista, el proyecto no configura la tipología establecida en el subliteral g.1.1 del artículo 3 del RSEIA.

11° Para arribar a dicha conclusión, el órgano ambiental expuso, en primer lugar, que sí es posible identificar un destino habitacional del proyecto, puesto que *"el propio Titular lo reconoce en su traslado, en tanto los futuros propietarios podrían*

eventualmente construir viviendas amparándose en su derecho de dominio”<sup>1</sup> y “del mismo modo el Reglamento de Uso y Servidumbre contempla de forma expresa la posibilidad de realizar construcciones”<sup>2</sup>.

12° En tal sentido, el órgano ambiental agregó que “dicho lo anterior, cabe tener presente el **principio de supremacía de la realidad** conforme al cual la Administración Pública ‘debe orientar la labor interpretativa del Derecho Administrativo y la búsqueda de soluciones que armonicen y uniformen el actuar de las entidades por medio de las cuales el Estado ejerce sus funciones’”<sup>3</sup> (énfasis agregado).

13° Ahora bien, a pesar de que es posible concluir que el proyecto tiene una finalidad habitacional, la Dirección Ejecutiva del SEA afirma que “(...) **no es posible asegurar con certeza que el Proyecto contemple la construcción de viviendas en un número, formas ni tiempos determinados, ni menos por un mismo Titular de Proyecto, pues tal decisión queda de cargo de los futuros o actuales propietarios de los predios subdivididos, sin que tampoco sea posible presumir que en cada predio se construirá una vivienda** -superando así el umbral de 80 viviendas- considerando que el SEIA es un procedimiento predictivo de impactos ambientales, de modo que no cabe determinar la pertinencia de ingreso de un proyecto en base a suposiciones”<sup>4</sup> (énfasis agregado).

14° En tal sentido, agregó que, “el Proyecto en sí mismo no contempla la construcción de edificaciones o la ejecución de obras de urbanización, pues el Titular no realiza ninguna de las actividades listadas en el artículo 134 de la LGUC, al no pavimentar calles o pasajes, ni realizar plantaciones u obras de ornato, ni tampoco establecer instalaciones sanitarias y energéticas, sino que **aquello queda de cargo de los futuros propietarios**”<sup>5</sup> (énfasis agregado).

15° Por tales motivos, la Dirección Ejecutiva del SEA concluyó que “(...) el Proyecto informado no presenta alguna de las características individualizadas en el subliteral g.1.1 del artículo 3 del RSEIA, motivo por el cual esta tipología no se configura, determinando, en consecuencia, que no procede disponer el ingreso de este proyecto de forma obligatoria al SEIA”<sup>6</sup>.

16° Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección Ejecutiva realizó ciertas prevenciones con relación a la aplicación del literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300. Entre otras, expresó que “(...) el pronunciamiento de no ingreso al SEIA del Proyecto en virtud de la tipología establecida en el literal g.1.1 del artículo 3 del RSEIA tiene un carácter preliminar, lo que se sustenta en la interpretación que hace este Servicio acerca de la ilegalidad del Proyecto entendiendo con ello que no cuenta con la autorización e informes señalados en el artículo 55 de la LGUC, por una parte, y que no se encuentra en las hipótesis excepcionales contempladas en la aludida disposición legal, por otra”<sup>7</sup>. En este mismo sentido, agregó que “(...) **resultaría del todo**

<sup>1</sup> Dirección Ejecutiva del SEA, Oficio N°202399102354, de fecha 02 de mayo de 2023, p.9.

<sup>2</sup> Ídem.

<sup>3</sup> Íbid, p.10.

<sup>4</sup> Ídem.

<sup>5</sup> Ídem.

<sup>6</sup> Ídem.

<sup>7</sup> Ídem.



*inoficioso someterlo al SEIA en circunstancias que la compatibilidad territorial del mismo sería cuestionada*<sup>8</sup>(énfasis agregado).

#### IV. CONCLUSIONES

17° A partir de los antecedentes recabados en el presente procedimiento, la Superintendencia revisó la elusión objeto del procedimiento, analizando los puntos expresados por el titular y por la Dirección Ejecutiva del SEA.

18° Al respecto, en virtud de lo informado por la Dirección Ejecutiva del SEA, se observó que, aún en caso de que se compruebe la elusión, una evaluación ambiental del proyecto resultaría inoficiosa por la incompatibilidad territorial del proyecto con relación al predio donde este se emplaza. En tal sentido, el presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso se torna ineficaz, no siendo suficiente para satisfacer el interés general<sup>8</sup> que subyace a la protección ambiental y lograr el restablecimiento de la legalidad.

19° Sin embargo, así como también fue constatado por esta Superintendencia, la Dirección Ejecutiva del SEA concluyó que el proyecto posee un destino habitacional, en circunstancias en que este no se enmarca en alguna de las hipótesis excepcionales del artículo 55 de la LGUC.

20° En consideración a lo anterior, teniendo presente que el proyecto aún se encuentra en un estado inicial de su ejecución y que no se han observado, a la fecha, efectos ambientales relevantes asociados, se estima pertinente derivar los antecedentes del caso a la Ilustre Municipalidad de Río Ibáñez, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y a la Dirección Regional del Servicio Agrícola Ganadero, ambas de la región de Aysén, para efectos de que sean dichos organismos los que, en ejercicio de sus competencias sectoriales, determinen las acciones que correspondan, en virtud del artículo 20 de la LGUC, así como también del artículo 2° del D.L. N°3.516 de 1980.

21° Cabe hacer presente que no se observa que al proyecto le resulte aplicable alguno de los instrumentos de carácter ambiental de competencia de la Superintendencia, según se desprende del artículo 2° de la LOSMA.

22° Finalmente, en atención al principio conclusivo enunciado en el artículo 8° de la Ley N°19.880, resulta necesario dictar un acto que exprese la voluntad de la Superintendencia, en orden a poner término al presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso.

#### RESUELVO

**PRIMERO: TÉNGASE PRESENTE** los documentos acompañados por el titular en su escrito de traslado, como así también la personería y la forma especial de notificación solicitada.

**SEGUNDO: DAR TÉRMINO** al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso REQ-028-2022.

**TERCERO: ADVERTIR** a los titulares que, si llegasen a implementar alguna modificación u obra nueva que cambie los hechos y circunstancias

---

<sup>8</sup> Ídem.

ponderadas en la presente resolución, deberá ser analizada su pertinencia de ingreso al SEIA y en caso de ser aplicable, someterse por la vía de ingreso que corresponda a dicho sistema, en forma previa a su materialización.

**CUARTO: SEÑALAR** a los denunciantes que, si tienen nueva información sobre la realización de algún hecho que infrinja alguno de los instrumentos de carácter ambiental, establecidos en el artículo 2° de la LOSMA, podrán denunciar aquello ante esta Superintendencia, situación que puede derivar en un procedimiento sancionatorio en caso de existir el mérito suficiente para aquello, según dispone el artículo 47 de la LOSMA.

**QUINTO: DERIVAR** la presente resolución a la Ilustre Municipalidad de Río Ibáñez, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y a la Dirección Regional del Servicio Agrícola Ganadero, ambas de la región del Aysén, para efectos de que tomen conocimiento de los hechos descritos y ejerzan sus competencias ante una posible infracción a la normativa urbanística.

**SEXTO: RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE ESTA RESOLUCIÓN.** De conformidad a lo establecido en el Párrafo 4° del Título III de la LOSMA, en contra de la presente resolución procede el reclamo de ilegalidad ante el Ilustre Tribunal Ambiental que corresponda, dentro del plazo de quince días hábiles contados desde la notificación de esta resolución, así como los recursos administrativos establecidos en la Ley N°19.880 que resulten procedentes.

**ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.**



**MARIE CLAUDE PLUMER BUDIN**  
**SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE**

JAA/MES.

**Notificación por correo electrónico:**

- Representante ConservaPatagonia SpA. Correos electrónicos: [gdelajara@lembeye.cl](mailto:gdelajara@lembeye.cl) e [icorrea@lembeye.cl](mailto:icorrea@lembeye.cl).
- Denunciante. Correos electrónicos: [psegura@gmail.com](mailto:psegura@gmail.com), [sandoval.erwin@gmail.com](mailto:sandoval.erwin@gmail.com), [aisenrv@gmail.com](mailto:aisenrv@gmail.com) y [emilfork@fima.cl](mailto:emilfork@fima.cl).

**C.C.:**

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional del Aysén, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

Expediente Cero Papel N°19.265/2023.