

**Ref.:** Procedimiento REQ-025-2022.

**Mat.:** 1) Evacua traslado conferido por Resolución Exenta N° 2.004, de 16 de noviembre de 2022, y su prórroga otorgada por Resolución Exenta N° 2.158, de fecha 07 de diciembre de 2022, ambas de la Superintendencia del Medio Ambiente; 2) Acompaña documentos que indica; 3) Solicita forma de notificación.

---

Santiago, 19 de diciembre de 2022

**Sr. Emanuel Ibarra Soto**  
**Superintendente (S)**  
**Superintendencia del Medio Ambiente**  
**Presente**

De nuestra consideración,

**Vicente Guillermo Guidi-Morosini de la Barra**, cédula nacional de identidad N° 12.054.842-5, en representación de **Inmobiliaria Río Cóndor SpA**, RUT N° 77.080.434-5, sociedad del giro de su denominación ("**Río Condor**"), ambos domiciliados para estos efectos en Rivas N° 690, comuna de San Joaquín, Región Metropolitana, en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental ("**SEIA**") de la subdivisión rural llamada "Aguas de la Patagonia" ("**Aguas de la Patagonia**" o "**Proyecto**"), **Rol REQ-025-2022**, iniciado por medio de la Resolución Exenta N° 2.004, de 16 de noviembre de 2022 ("**RE 2004/2022**"), de la Superintendencia del Medio Ambiente ("**SMA**"), por este acto y dentro de plazo, conforme a la Resolución Exenta N° 2.158, de 7 de diciembre de 2022, al Sr. Superintendente (S) respetuosamente digo:

Que, por medio de la presente, vengo en exponer los antecedentes de hecho y argumentos de Derecho que acreditan que Aguas de la Patagonia no debe ingresar obligatoriamente al SEIA, por cuanto no se verifican los presupuestos establecidos en el artículo 10 literal g) de la Ley N° 19.300, de Bases Generales del Medio Ambiente ("**LBGMA**"), ni los establecidos en el artículo 3 subliteral g.1.1 del Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que establece el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental ("**RSEIA**"), según se indica en la RE 2004/2022.

A lo largo de esta presentación, daremos cuenta que **no se configura la mencionada tipología de ingreso al SEIA respecto de Aguas de la Patagonia**. Mi representada no ha **ejecutado** ni **planificado** ejecutar edificaciones, obras de urbanización, ni un desarrollo urbano o turístico en un área rural.

A mayor abundamiento, Aguas de la Patagonia es de manera **clara, palmaria y evidente** una subdivisión de predio rural efectuada en conformidad al Decreto Ley N° 3.516, de 1980, que establece normas sobre división de predios rústicos ("**D.L. N° 3.516**"), dando cumplimiento íntegro a la normativa que le es aplicable, sin producirse un cambio del uso de suelo o la formación de un núcleo urbano en suelo rural.

En el mismo sentido, Aguas de la Patagonia no guarda ninguna semejanza con otros casos de público conocimiento, tales como "*Bahía Panguipulli*"<sup>1</sup> o "*Punta Puertecillo*"<sup>2</sup>. Como demostraremos, en este caso **no concurre ninguno de los indicios elaborados por la SMA y la jurisprudencia para configurar la tipología de ingreso al SEIA atribuida**. Lo anterior, considerando que:

- i) Ningún inmueble tiene 0,5 hectáreas (ha). Los predios más pequeños son de 1 ha<sup>3</sup>. Hay inmuebles de hasta 12 ha<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Tercer Tribunal Ambiental, "Rol R 28-2020: Inversiones Panguipulli Spa con Superintendencia del Medio Ambiente" (Valdivia, Chile, 2021).

<sup>2</sup> Corte Suprema, "Rol 14568-2021: Fundación Rompientes y otros con Superintendencia del Medio Ambiente" (Santiago, Chile, 2022).

<sup>3</sup> Lotes Nos 1, 2, 115 y 116.

<sup>4</sup> Lote N° 102.

- ii) No existe la habilitación de caminos internos, ripiados o pavimentados. Algunos inmuebles no tienen acceso vehicular y en otros solo hay huellas, lo cual es común en predios agrícolas.
- iii) No existen espacios, lotes o parcelas comunes.
- iv) No existe una solución común de agua potable rural o sistema análogo.
- v) No existe ninguna obra destinada a permitir el acceso a servicios básicos a los inmuebles, tales como electricidad, gas o telefonía.
- vi) No existe un Reglamento de Copropiedad ni instrumento semejante que regule tipos de construcciones u otros aspectos de vecindad.
- vii) En la publicidad de la subdivisión rural no se indicó que se tratara de parcelas de agrado, que tuvieran un destino habitacional o segunda vivienda.
- viii) No hay edificaciones ni equipamiento de uso común, tales como quinchos, Club House o similares.

En definitiva, estamos frente al ejercicio de una actividad económica lícita, efectuada con estricto cumplimiento de la normativa aplicable, que no supone ningún riesgo para el medio ambiente ni es susceptible de causar impacto ambiental.

Río Condor se limitó a ejercer las facultades inherentes a su derecho de propiedad sobre el inmueble, con estricto respeto de las limitaciones y cargas que impone la ley. No ha fomentado ni alentado la formación de un núcleo urbano ajeno a la planificación urbana, sino que simplemente vendió inmuebles a compradores que saben y tienen la obligación de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 55 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, que aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones ("LGUC").

Además, a diferencia de otros casos, no existe una fiscalización en terreno que sustente el presente requerimiento de ingreso, según consta en el Informe Técnico de Fiscalización Ambiental N° DFZ-2022-1230-XI-SRCA de Junio de 2022 ("IFA"), en el que se indica que "[s]e efectuó fiscalización documental, a través, de requerimiento de información. No se realizó fiscalización en terreno." (p. 10 IFA, énfasis agregado).

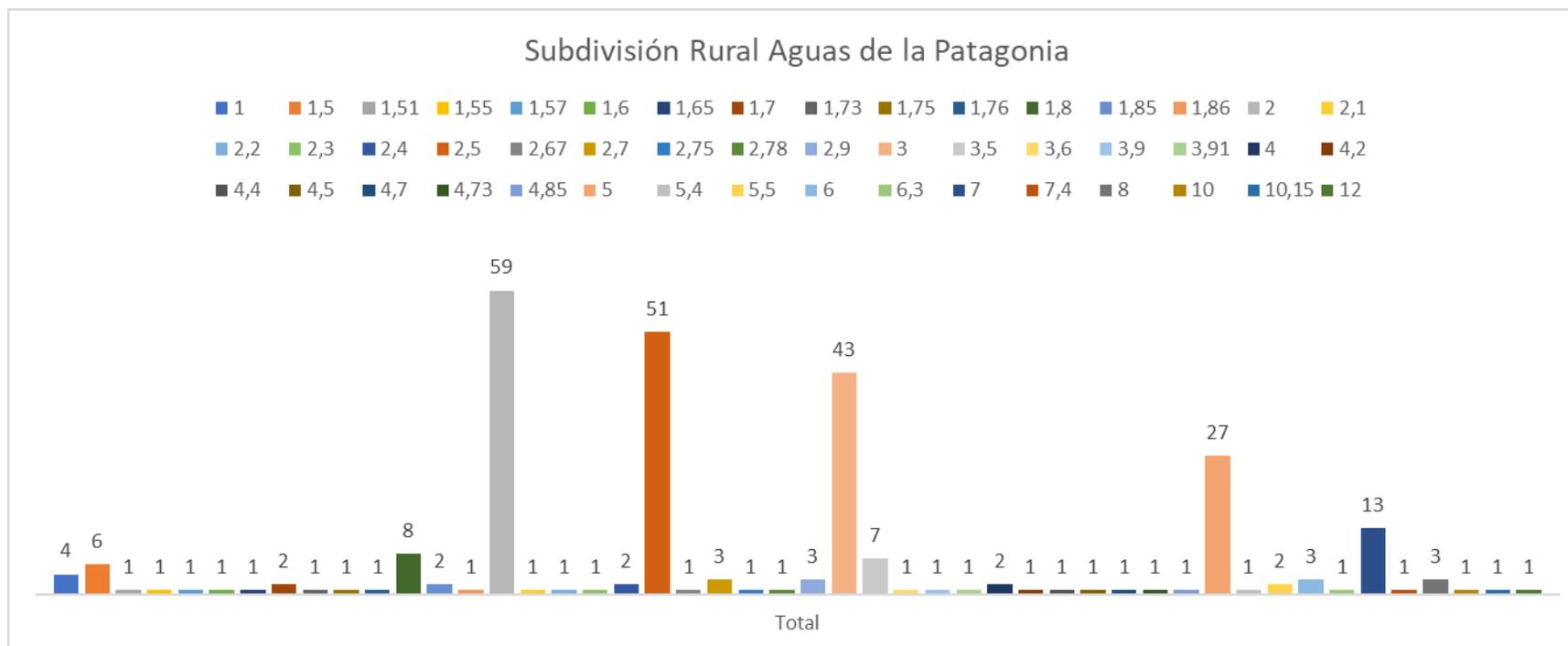
## **I. ANTECEDENTES.**

### **1. Aguas de la Patagonia.**

El 19 de noviembre de 2019 se celebró una compraventa entre Río Condor, comprador, y los Srs(a). Rosana Alejandra Leiva Domínguez, Fidel Edmundo Leiva Domínguez y Samuel Eduardo Leiva Domínguez, estos últimos vendedores, respecto a dos inmuebles ubicados en la comuna y provincia de Aysén, de 703 ha y 200 ha, respectivamente. Lo anterior, consta en la escritura pública de la mencionada fecha, suscrita ante don Luis Alejandro Contreras Pavez, Notario Público Suplente del Titular de la Primera Notaría de Coyhaique de don Juan Carlos San Martín Molina, Repertorio N° 3.633-2019.

De la fusión de los mencionados predios, surge el inmueble de 903 ha, ubicado en el lugar denominado Río Condor, en la comuna, provincia y región de Aysén. Teniendo en consideración lo señalado precedentemente, el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Puerto Aysén procedió a inscribir el inmueble bajo la titularidad de Río Condor, según consta a fojas 614, número 594, del Registro de Propiedad del año 2020.

Luego, en conformidad al D.L. N° 3.516, Río Condor solicitó la subdivisión del inmueble al Servicio Agrícola y Ganadero ("**SAG**"). Esto último fue autorizado por dicho órgano, según consta en el Certificado SAG N° 280-2020 (N° A-117-2020), emitido con fecha 29 de octubre de 2020, que subdividió el inmueble en 270 predios. De una simple operación aritmética, consta que cada inmueble resultante de la subdivisión tiene una cabida un promedio superior a 3 ha. Los más pequeños son de 1 ha y el más grande es de 12 ha.



*Ilustración 1: Subdivisión rural Aguas de la Patagonia (elaboración propia).*

Se aprecia en la Ilustración N° 1, que la mayoría de los predios resultantes de la subdivisión tienen una cabida de **2 ha** (59), **2,5 ha** (51), **3 ha** (43), **5 ha** (27) y **7 ha** (13). Por otra parte, **solo 31 predios tienen una cabida inferior a 2 ha**, los que corresponde a un **superficie total de 49 ha**, lo que equivale al **5,43% de la superficie del Proyecto**. En otras palabras, **más del 94,57% de la subdivisión se compone de inmuebles desde 2 ha**. Si estuviéramos frente a un desarrollo urbano o turístico encubierto, lo cual negamos, Río Condor hubiera maximizado la rentabilidad del predio, pudiendo generar hasta 1.806 parcelas de 0,5 ha, lo cual no ocurrió, de modo que la SMA claramente podrá arribar a la conclusión de que las actividades de Río Córdor constituyen únicamente una subdivisión predial.

Con el fin de dar accesibilidad a parte de los predios resultantes de la subdivisión, y de cumplir con las normas establecidas en el D.L. N° 3.516, Aguas de la Patagonia considera un camino de acceso ripiado, desde el camino público X-550 hasta su entrada, y huellas para vehículos de tracción 4x4 que irán por ambos lados tanto del río Cóndor como del río Sin Nombre. Las referidas sendas no comunican todos los predios, y no es posible de ser transitado por todo tipo de vehículos, sino solo por vehículos de tracción 4x4.

Tal como quedó estipulado en el formato de contrato a firmar por Río Condor con cada uno de los compradores de los distintos predios *“[e]ste es un proyecto que no se urbaniza, dónde el vendedor ejecuta sólo el camino hasta la entrada y un circuito de sendas de penetración para vehículos de tracción cuatro por cuatro, tal como fue señalado anteriormente. El resto de los caminos, determinados en el plano oficial de subdivisión que fuera protocolizado con esta fecha, no serán ejecutados por el vendedor, ni se hará responsable de los eventuales impedimentos naturales que puedan dificultar su ejecución”* (cláusula 6.2, énfasis agregado).

En consecuencia, Aguas de la Patagonia no contempla la construcción de viviendas ni cualquier otro tipo de edificación, ni tampoco áreas comunes, cierres perimetrales ni portón de acceso. Tampoco considera la ejecución de obras de ornato, de abastecimiento de agua potable, recolección y/o tratamiento de aguas servidas, obras de suministro energético, ni ninguna otra obra de urbanización o de equipamiento.

En efecto, la subdivisión no cuenta con equipamiento alguno, áreas verdes, portones, plazas, o supermercados, ni paraderos de transporte, redes de internet, televisión por cable o fibra óptica. No existe reglamento interno o de copropiedad, ni tampoco normativa interna o pago de gastos comunes.

Se trata de predios individuales e independientes, sin equipamiento alguno anexo a ellas. Con la finalidad de enajenar estos inmuebles, Río Condor diseñó la estrategia publicitaria de denominar a esta subdivisión rural como *“Aguas de la Patagonia”*, dándolo a conocerlo por redes sociales y un sitio web.

Incluso, consta en el propio IFA que en ninguna publicidad se señala que estamos frente a un **condominio, parcelas de agrado o segunda vivienda**. En otras palabras, no fue parte del modelo de negocios de Río Condor una iniciativa de características habitacionales ni turísticas, sino que ofrecer cada inmueble poniendo en valor sus atributos, a fin de llegar a un segmento de público interesado en la naturaleza y la conservación. Por tal motivo, el eslogan publicitario utilizado por Río Condor es **“Tu Reserva de Naturaleza para el Futuro”**.

Además, Aguas de la Patagonia se encuentra emplazado en un lugar aislado, de difícil acceso, el cual solo se puede efectuar en vehículos habilitados para ingresar a predios agrestes. Si bien existe un camino público, por las condiciones del mismo, resulta de mucha complejidad el tránsito de maquinarias o vehículos de mayor tamaño.

No hay acceso a servicios básicos ni señal de celular. En el lugar viven colonos que se han asentado bajo condiciones muy adversas, propias de la vida rural en la Región de Aysén. Todo lo anterior impide deducir que Río Condor este planificando un desarrollo inmobiliario o turístico en la zona.

## **2. Requerimiento de ingreso efectuado por la RE 2004/2022.**

Con fecha 17 de noviembre de 2022, la SMA notificó a mi representada la RE 2004/2022, a través de la cual se dio inicio a un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA por –supuestamente– configurarse la tipología descrita en el literal g) del artículo 10 de la LBGMA, particularmente la desarrollada en el subliteral g.1.1. del RSEIA.

Lo anterior, dado que en la RE 2004/2022 antes citada, se *“concluye”* en su considerando 3° lo siguiente:

*“(i) Las actividades desarrolladas por el titular del Loteo Aguas Patagonia (en adelante, ‘el proyecto’) se emplazan en predio ubicado al suroeste del lago Riesco, en la comuna de Aysén, región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo (en adelante, el ‘predio’), según lo informado por el titular. En razón de ello, el mismo*

no se encuentra en una zona que cuente con un plan evaluado estratégicamente, y considera el parcelamiento de 270 unidades, así como **la construcción de un camino de ripio que prolonga la ruta X-550, de forma de comunicar el proyecto con rutas viales.**

(ii) **El predio de 903 hectáreas es de propiedad del titular, según lo señalado en su respuesta complementaria, entregada mediante correo electrónico de fecha 22 de junio de 2022.**

(iii) **Adicionalmente, el proyecto se emplaza a una distancia aproximada de 5,7 kilómetros en línea recta del bien nacional protegido Laguna Vera; y a 19 kilómetros del Santuario de la Naturaleza Estero Quitralco. De la misma manera, el humedal urbano más cercano al proyecto -Puerto Chacabuco- se ubica a 20 kilómetros del proyecto. Lo anterior, en virtud del análisis geoespacial realizado, ya antes referido.**

(iv) **El proyecto se encuentra publicitado en la página web de un socio de negocios ([www.bosqueaustral.com](http://www.bosqueaustral.com)), donde señala que el proyecto habría sido vendido en su totalidad, y posee un grupo de Whatsapp donde se establece comunicación con los propietarios de los predios y se definen 'directrices para mejorar el proyecto, tales como la continuidad del camino público, un puente y la mejora de los caminos.', así como también se promete apoyo a sus clientes para realizar acciones como 'subdividir, construir o revender' los terrenos.**

(v) **En la misma línea, y como señaló el titular en su presentación complementaria, los objetivos específicos que fueron establecidos en el mencionado grupo de Whatsapp, en acuerdo con los propietarios, corresponden a la realización de 'camino y miradores, puente/cruce seguro, senda glaciar, refugios mediante plan de manejo, desmalezado responsable, luz y agua [y] manual GPX'. Cabe señalar que el titular hizo hincapié en que ninguno de los mencionados proyectos ha sido implementado al día de su respuesta y que no gestiona la construcción de viviendas, mas si la apoya directamente mediante contacto con mano de obra local calificada. De igual manera, su declaración general de principios apunta a la protección ambiental, lo que se vería reflejado en el formato tipo de Compraventa**

*que se envió a sus clientes, así como variadas declaraciones en su página web, incluyendo el eslogan principal 'Tu Reserva de Naturaleza para el Futuro' "* (énfasis agregado).

Mas adelante, en el considerando 6° de la referida RE 2004/2022 se sostiene que se aplicaría la tipología en comento, fundamentalmente por las siguientes razones:

- i) porque este se encuentra en una zona que no comprendida en un instrumento de planificación evaluado estratégicamente;
- ii) porque tendría por objeto, a su juicio, desarrollar un proyecto urbano, conclusión a la que arriba por el hecho de que considera la parcelación de 270 predios, donde supuestamente se espera y propicia que sean construidas viviendas por parte de los compradores;
- iii) porque, supuestamente, contempla obras de urbanización con destino habitacional o de equipamiento, aun cuando la mayoría de las mismas no se materialicen de momento.

En los acápite siguientes proporcionaremos antecedentes relevantes que desvirtúan las conclusiones anteriores, particularmente las señaladas en los puntos ii) y iii).

## **II. ANÁLISIS DE LA TIPOLOGÍA ESTABLECIDA EN EL SUBLITERAL G.1.1 DEL ARTÍCULO 3 DEL RSEIA: AGUAS DE LA PATAGONIA NO CUMPLE CON LOS PRESUPUESTOS ESTABLECIDOS EN DICHA NORMA.**

El artículo 2° literal j) de la LBGMA define evaluación de impacto ambiental como *"el procedimiento, a cargo del Servicio de Evaluación Ambiental, que, en base a un Estudio o Declaración de Impacto Ambiental, determina si el impacto ambiental de una actividad o proyecto se ajusta a las normas vigentes"*.

Nuestro ordenamiento jurídico regula el ingreso de proyectos al SEIA en el inciso 1° del artículo 8° de la LBGMA, al disponer que los proyectos o actividades señalados en

el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previo ingreso al SEIA. De este modo, el artículo 10 de la LBGMA **establece un listado taxativo de tipologías de proyectos que deben someterse a este instrumento**, de manera que aquellos que no se encuentren en una de las tipologías referidas quedarán exentos de una evaluación de impacto ambiental, sin perjuicio de la posibilidad de someterse a este de forma voluntaria.

Sobre el particular, el profesor y hoy Contralor General de la República Sr. Jorge Bermúdez sostiene que “[e]l elemento que determina el sometimiento al SEIA es la inclusión o no del proyecto o actividad en los listados señalados en la ley (art. 10) y el reglamento (art. 3) y no el impacto ambiental que se prevé ocasionará aquél.”<sup>5</sup> (énfasis agregado).

Teniendo en consideración que el SEIA tiene una naturaleza preventiva, su objeto es que los proyectos o actividades sean previamente evaluados antes de su ejecución. Lo anterior se ha visto reforzado con la facultad otorgada a la SMA por la Ley N° 20.417, Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (“**LOSMA**”), que establece al efecto que:

“Artículo 3°.- La Superintendencia tendrá las siguientes funciones y atribuciones: [...]

- i) **Requerir, previo informe del Servicio de Evaluación, mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10 de la ley N° 19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y no cuenten con una Resolución de Calificación Ambiental, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente.** (énfasis agregado).

---

<sup>5</sup> Jorge Bermúdez Soto, *Fundamentos de derecho ambiental*, 2º (Valparaíso, Chile: Ediciones Universitarias de Valparaíso, 2014), p. 279.

El profesor Bermúdez, comentando esta disposición, señala que “[s]i alguna de las actividades o proyectos de los que señala el art. 10 LBGMA, se realiza sin someterse al SEIA, con posterioridad podrá ser obligado al sometimiento, a través del requerimiento de sometimiento y la sanción, que pueden ser solicitados o impuestas por la SMA”<sup>6</sup>.

El artículo 10 LBGMA, en lo pertinente para estos efectos, dispone que:

“Artículo 10.- 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 según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis;**” (énfasis agregado).

Con relación a lo anterior, debemos señalar que el referido artículo 3º subliteral g.1.1 del RSEIA dispone lo siguiente:

“Artículo 3.- Tipos de proyectos o actividades. 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 1º bis del Título II de la Ley.** Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial. 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:

---

<sup>6</sup> Bermúdez Soto, *Fundamentos de derecho ambiental*, p. 266.

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

Luego, los requisitos copulativos establecidos por la norma en análisis para la configuración de la tipología de ingreso al SEIA que se imputa a mi representada, son los siguientes:

- a) Que el proyecto o actividad se encuentre emplazada en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley, es decir, en zonas rurales, fuera del ámbito de aplicación de instrumentos de planificación territorial evaluados estratégicamente.
- b) Que el proyecto o actividad constituya un proyecto de desarrollo urbano, es decir, contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento.
- c) Para los efectos de la aplicación de esta norma, constituye una obra de urbanización con destino habitacional aquellos conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a 80 viviendas, o tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a 160 viviendas.

A partir de lo expuesto, podemos señalar al Sr. Superintendente (S) que **los presupuestos que configuran la tipología en análisis no se verifican respecto de Aguas de la Patagonia**, por las razones que se indican a continuación:

- 1. No es efectivo que Aguas de la Patagonia se refiera a un proyecto de desarrollo urbano.**

En efecto, si bien Aguas de la Patagonia se encuentra emplazada en un área no considerada dentro de algún instrumento de planificación territorial evaluados

estratégicamente, este no se refiere a un proyecto de desarrollo urbano ni contempla obras de edificación y/o urbanización, como arguye en la RE 2004/2022.

Lo anterior, por cuanto Aguas de la Patagonia no contempla **ninguna de las siguientes obras o gestiones:**

- a) No cuenta con un proyecto común para el abastecimiento de agua potable para los predios, y no existen redes ni pozos;
- b) No cuenta con un proyecto común para el saneamiento de las aguas lluvias;
- c) No cuenta con un proyecto común para la recolección y tratamiento de las aguas servidas;
- d) No cuenta con un proyecto de suministro eléctrico o energético;
- e) Cada predio subdividido es 100% independiente. No existe un reglamento común o de copropiedad, ni tampoco normativa interna o pago de gastos comunes;
- f) No existe cierre perimetral de los predios, tampoco de la superficie completa de la subdivisión;
- g) No existe portón de acceso ni garita con cuidador;
- h) No se tienen proyectados sectores de estacionamientos;
- i) No tiene proyectada infraestructura común, por ejemplo, club house, sector de juegos u otras;
- j) No considera servicios, como áreas verdes, portones, plazas, o supermercados, ni paraderos de transporte, redes de internet, telefonía, televisión por cable o fibra óptica;
- k) No considera la construcción de viviendas por parte de Río Cándor.

Esto quedó claramente explicitado en el contrato de compraventa de los predios suscrito entre Río Cándor y los respectivos compradores, en donde se señala claramente que *“[e]ste es un proyecto que no se urbaniza [...]”*, y al vendedor solo le corresponde ejecutar *“[...] el camino hasta la entrada y un circuito de sendas de penetración para vehículos de tracción cuatro por cuatro [...]”*. Nada más.

De la misma forma fue señalado en la publicidad de la venta de estos predios, en donde se indicó expresamente y en todo momento que **Aguas de la Patagonia no constituye un condominio**, y que su finalidad es la obtención en propiedad de un amplio terreno en un entorno natural, lo cual queda de manifiesto en el eslogan publicitario: *“Tú reserva de naturaleza para el futuro”*.

Luego, es evidente que Aguas de la Patagonia no considera obras de urbanización que le permitan tener la categoría de proyecto de desarrollo urbano, máxime considerando el concepto de urbanización que entrega la misma normativa urbanística, que no se condice con las obras o gestiones comprometidas en el presente caso.

En efecto, el artículo 134 inciso 1° de la LGUC señala textualmente 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.**” (énfasis agregado).

Por su parte, el artículo 2.2.1 inciso 1° de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (“**OGUC**”) establece que “[s]e entiende por urbanización la ejecución o ampliación de las obras de infraestructura y ornato señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que se ejecutan en el espacio público existente, al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo, o en el área del predio que estuviere afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.” (énfasis agregado).

En el mismo sentido, el artículo 2.2.10 inciso 1° de la OGUC, que dispone que:

“Artículo 2.2.10. Cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos en el área rural, dotar de equipamiento o habilitar un balneario o campamento turístico, en los términos que señala el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá considerar los siguientes grados mínimos de urbanización:

1. Agua potable: conexión a red pública o a la red de la empresa concesionaria de servicios sanitarios correspondientes, si existe. En su defecto, sistema de redes colectivas con fuente propia, de acuerdo a lo dispuesto en el Código Sanitario y sus reglamentos, aprobado por la autoridad sanitaria correspondiente.
2. Alcantarillado: conexión a red pública o a la red de la empresa concesionaria de servicios sanitarios correspondientes, si existe. En su defecto, redes colectivas conectadas a plantas de tratamientos y su disposición final, conforme a lo dispuesto en el Código Sanitario y sus reglamentos, aprobado por la autoridad sanitaria correspondiente.
3. Evacuación de aguas lluvias: el escurrimiento de las aguas se deberá hacer en forma natural por calles y pasajes, o por cauces naturales o artificiales de aguas o mediante pozos absorbentes, u otra solución alternativa técnicamente aceptable.
4. Pavimentación: se aplicará lo dispuesto en el artículo 3.2.5. de la presente Ordenanza.
5. Electricidad: conexión a red pública, si la hubiere, o a generador, acorde con los requerimientos del proyecto. Todas las redes de electrificación, de alumbrado público y sus respectivas obras complementarias se ejecutarán en conformidad a las normas y especificaciones sobre diseño y construcción, de acuerdo a las normas técnicas vigentes.”.

Como podrá ver, Sr. Superintendente (S), **nada de lo que la normativa considera como “obras de urbanización” forma parte de Aguas de la Patagonia, en tanto mi representada no se ha comprometido de ninguna forma a la realización de obras asociadas al pavimento de las calles y pasajes, a plantaciones y obras de ornato, a instalaciones sanitarias y energéticas, a obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, o a obras de defensa y de servicio del terreno.**

Ahora bien, sin perjuicio de lo señalado hasta ahora, estimamos relevante ahondar en la situación o estatus legal de las dos únicas obras que considera Aguas de la Patagonia, las cuales, insistimos, no constituyen obras de urbanización, puesto que no cumplen con los criterios mínimos dispuestos por la normativa urbanística, y sino solo

tienen por objeto otorgar cierta accesibilidad a los predios resultantes de la subdivisión. Como sabemos, dichas obras son las siguientes: (i) un camino ripiado desde el camino público hasta la entrada del Proyecto; y (ii) un circuito de sendas de penetración o acercamiento, sólo accesibles para vehículos de tracción 4x4.

En lo que se refiere al **camino ripiado de acceso**, debemos señalar que este tiene aproximadamente 4 km de largo y 3,5 metros de ancho, y que se prolonga desde el camino público ruta X-550 hasta la entrada del Proyecto. Los trabajos de habilitación de este camino se efectuaron sobre una faja existente realizada por los vecinos, y solo fue necesario abrir una faja en el último kilómetro, para lo cual se tramitó el correspondiente Plan de Manejo ante la Corporación Nacional Forestal ("CONAF").

De hecho, la construcción de este camino ripiado significó la conectividad de muchos propietarios, los cuales anhelaban con ansias la construcción de este camino, razón por la cual otorgaron las servidumbres de paso necesarias para su realización, tal como consta en los documentos que se acompañan en el otrosí de esta presentación. A este respecto, es menester insistir que se trata de un camino ripiado (no pavimentado o asfaltado) que tiene como único fin el mejorar la accesibilidad a los predios resultantes de la subdivisión.

Luego, y con el fin de descartar de plano que el camino de acceso en comento constituya una obra de urbanización, es importante traer a colación lo que establece la normativa urbanística sobre este punto. En primer lugar, debemos recordar que el artículo 134 inciso 1° de la LGUC, recién citado, dispone que para que un camino pueda considerarse como una obra de urbanización debe estar pavimentado, y no ripiado, como ocurre en el presente caso. En el mismo sentido el artículo 2.2.10 de la OGUC, que establece expresamente que una obra mínima de urbanización implica la pavimentación de calles y caminos, de acuerdo a las exigencias establecidas en el artículo 3.2.5<sup>7</sup> de la misma ordenanza, cuestión que no se verifica en el caso en análisis.

---

<sup>7</sup> "Artículo 3.2.5. La pavimentación de las vías de tránsito público y sus obras complementarias vinculadas a la urbanización de un terreno, serán de cargo del urbanizador, conforme al artículo 2.2.4. de esta Ordenanza y se ejecutarán según las normas y especificaciones técnicas señaladas en este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de las demás exigencias que sobre la misma materia se deriven de la aplicación de la Ley de Pavimentación Comunal.

Por último, es relevante analizar lo expuesto por el artículo 2.2.1 inciso 2° de la OGUC, que establece lo siguiente:

“La urbanización comprende dos tipos de gestión:

---

Las especificaciones de los pavimentos de las calzadas y veredas los determinará el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización (Serviu) o la Municipalidad de Santiago en su territorio jurisdiccional.

**No obstante, el ancho mínimo exigible para los pavimentos de las calzadas y veredas de los distintos tipos de vías, no podrá ser inferior al que se indica para cada caso en la tabla siguiente:**

| Desplazamiento | Tipo Vía                     | Calzada | Vereda |
|----------------|------------------------------|---------|--------|
| Vehicular      | Vía expresa                  | 21 m    | 2 m    |
|                | Vía troncal                  | 14 m    | 2 m    |
|                | Vía colectora                | 14 m    | 2 m    |
|                | Vía de servicio              | 7 m     | 2 m    |
|                | Vía local                    | 7 m     | 1,2 m  |
|                | Pasajes de 50 m o más        |         | 3,5 m  |
| Peatonal       | Pasajes de menos de 50 m     |         | 3,0 m  |
|                | Pasajes en pendiente elevada |         | 1,2 m  |

**El pavimento de las calzadas de las vías vehiculares y de los pasajes será de carácter definitivo y se ejecutará como mínimo de hormigón de cemento vibrado de 0,12 m de espesor o de concreto asfáltico en caliente de características tales que aseguren una vida útil equivalente a la solución en hormigón antes señalada.**

El perfil longitudinal de las soleras será por lo general paralelo al de la línea de edificación. La pendiente transversal de la vereda será de un 2%.

Las dimensiones y pendientes de las rampas de transición para el paso de vehículos serán fijadas por los Instrumentos de Planificación Territorial en forma de prevenir posibles accidentes a los peatones, sin interrumpir la continuidad de la ruta accesible.

Para la determinación del pavimento de las veredas se deberá considerar las disposiciones del artículo 2.2.8. de esta Ordenanza, especialmente lo relativo a la ruta accesible y la huella podotáctil. El pavimento de las veredas estará constituido por una carpeta, colocada sobre una base granular o de otro material de superior calidad. Dicha carpeta podrá ser ejecutada en alguna de las siguientes soluciones:

- Baldosas confinadas por solerillas o soleras.
- Hormigón de cemento vibrado de no menos de 0,07 m de espesor, ni de grado inferior a H- 20.
- Concreto asfáltico en caliente de 0,03 m de espesor mínimo, entre solerillas prefabricadas de hormigón o similares.
- Adoquines trabados de hormigón compactado o vibrado de no menos de 0,06 m de espesor, con solerillas como restricción de borde.
- En las secciones en que las veredas tengan que soportar el paso de vehículos, el pavimento deberá reforzarse por el propietario del predio respectivo en forma que asegure su duración y buena conservación.
- Cuando hubiere diferencia de nivel entre dos partes de una vereda, la transición se hará por medio de un plano inclinado con pendientes máximas de 10%, salvo casos extraordinarios en que el Director de Obras Municipales podrá autorizar exceder ese límite y aún permitir el empleo de gradas.” (énfasis agregado)

1. La ejecución de obras de urbanización al interior de un predio por parte de su propietario.
2. La ejecución de obras de urbanización en el espacio público, por parte de los municipios u otros organismos públicos.”.

Por tanto, es evidente que el camino de acceso en comentario **no constituye una obra de urbanización**, no solo porque este no contempla los requisitos mínimos dispuestos por la OGUC para que sea considerado como tal (pavimentación en los términos del artículo 3.2.5 de la mencionada ordenanza), sino también porque no da cumplimiento a los presupuestos indicados en el artículo 2.2.1 inciso 2º recién citado, por cuanto: (i) las obras no se ejecutaron en terrenos de propiedad de Río Cóndor, sino en terrenos de terceros, los cuales otorgaron las referidas servidumbres de tránsito para dicha gestión; y (ii) las obras no se ejecutaron en el espacio público, por parte de los municipios u otros organismos públicos, sino en terrenos de privados, como se ha señalado.

En consecuencia, no existen antecedentes de hecho ni argumentos de Derecho que permitan sostener que nos encontramos ante una obra de urbanización, y, en consecuencia, este presupuesto debe ser descartado de plano.

En efecto, en este caso simplemente mi representada veló por el derecho que tiene todo propietario a poder acceder a un inmueble de su propiedad, lo cual se conoce como servidumbre de tránsito, que es una especie de servidumbre legal<sup>8</sup>. Al respecto, el artículo 847 del Código Civil dispone que “[s]i un predio se halla destituido de toda comunicación con el camino público por la interposición de otros predios, **el dueño del primero tendrá derecho para imponer a los otros la servidumbre de tránsito**, en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de su predio, pagando el valor del terreno necesario para la servidumbre y resarciendo todo otro perjuicio.” (énfasis agregado).

Esto no es lo mismo que la habilitación de un camino para los efectos de la urbanización, según dispone la LGUC. El Código Civil desde antaño distingue esta

---

<sup>8</sup> “Debe advertirse que la circunstancia de que sean calificadas de servidumbres ‘legales’ significa que, cumplidos los supuestos en cada caso, pueden imponerse, porque la ley lo autoriza, aun contra la voluntad del dueño del predio sirviente” (Daniel Osvaldo Peñailillo Arévalo, *Los bienes, la propiedad y otros derechos reales*, 1º [Santiago: Editorial Jurídica de Chile, 2007], p. 492).

materia con claridad, lo cual es consistente con lo señalado por la Ley de Caminos<sup>9</sup>. En resumen, el camino de ripio al que hace referencia el IFA no es otra cosa que una servidumbre de tránsito, lo cual es común en los predios rurales.

En lo que se refiere a la **huella o senda de acercamiento**, esta tiene características que impiden que sea considerada como una obra de urbanización. En primer lugar, se trata de una huella de tierra que no accede a todos los predios resultantes de la subdivisión, sino sólo a una parte muy menor de ellos, como se grafica en el plano acompañado en el otrosí. En segundo lugar, esta senda de acercamiento dista mucho de ser considerado como una obra de urbanización según las normas de la OGUC recién analizadas, por cuanto se trata de un camino de tierra, no pavimentado, ripiado ni asfaltado, de muy difícil acceso, sólo transitable por vehículos de tracción 4x4, tal y como se puede ver en el material gráfico (video) acompañado en el otrosí de esta presentación.

En consecuencia, vemos como las dos únicas obras o gestiones comprometidas por Río Cóndor en el contrato de compraventa firmado entre mi representada y los compradores de los predios, no cumplen ni de cerca con los presupuestos establecidos por la normativa urbanística para ser considerados como obras de urbanización, cuestión que excluye de plano la configuración de la tipología del artículo 3 subliteral g.1.1 del RSEIA, que imputa la RE 2004/2022.

## **2. No es efectivo que Aguas de la Patagonia tenga un destino habitacional.**

Asimismo, Sr. Superintendente (S), tampoco es efectivo que Aguas de la Patagonia tenga un destino habitacional y/o que se propicie o espere que en los 270 predios se construyan viviendas. Según hemos expuesto, Río Condor al publicitar Aguas de la Patagonia no ofreció, fomentó, planificó ni incentivó la construcción de viviendas

---

<sup>9</sup> El artículo 592 del Código Civil dispone que los puentes y caminos construidos a expensas de personas particulares en tierras que les pertenecen, **no son bienes nacionales**, aunque los dueños permitan su uso y goce a todos. Por su parte, el artículo 24 del D.F.L. N° 580, de 1997, sobre ley de caminos, dispone que son caminos públicos las vías de comunicación terrestres destinadas al libre tránsito, situadas fuera de los límites urbanos de una población y **cuyas fajas son bienes nacionales de uso público**. Ergo, se excluyen las vías existentes en inmuebles privados.

dentro de los inmuebles. Al contrario, se promocionaron los aspectos naturales de cada predio, propios de un predio rural.

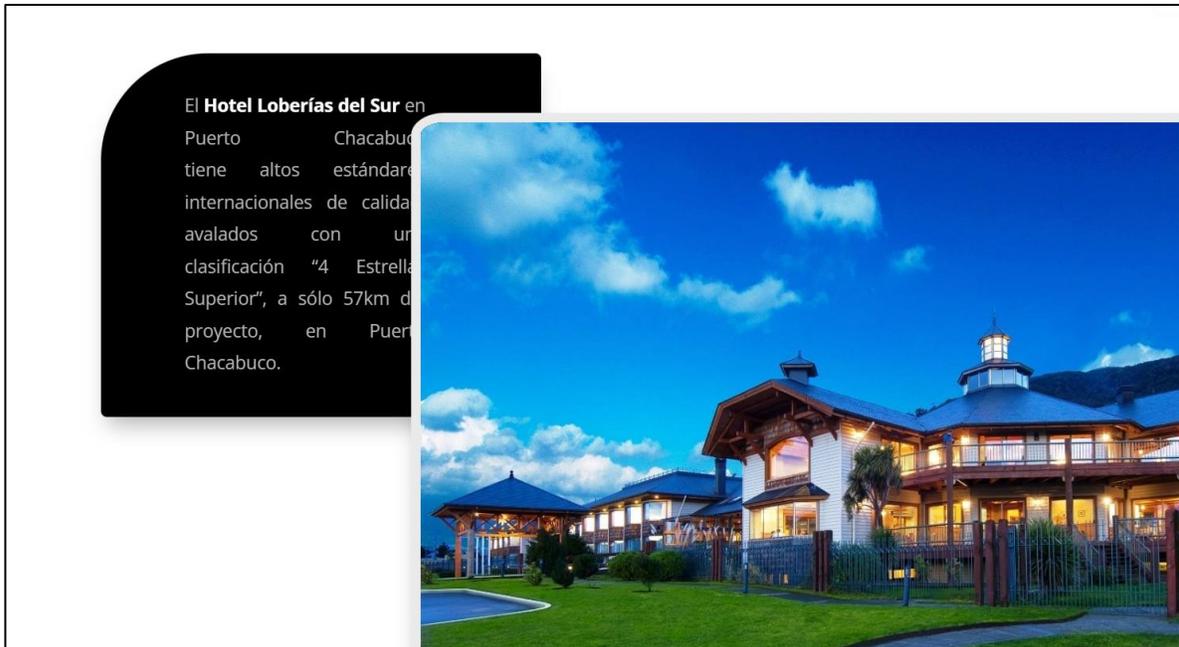
Los accesos a los predios subdivididos son tan complejos y el lugar es tan agreste, que la construcción de cualquier tipo de edificación de sumamente difícil. Por lo anterior, no puede presumirse que del mero hecho de subdividir se esté fomentando la creación de un núcleo urbano en suelo rural.

En efecto, según consta en el contrato de compraventa suscrito con los compradores, acompañado en el otrosí de esta presentación:

*“SEXTO: DECLARACIONES. I. “INMOBILIARIA RÍO CÓNDOR SpA”, a través de su representante individualizado en la comparecencia y en su calidad de actual y exclusivos propietarios de los doscientos setenta Lotes que componen el proyecto de Parcelación denominado “Aguas de la Patagonia”, declara y se obliga a: UNO. Ejecutar y entregar un camino de acceso desde el camino público hasta la entrada del proyecto de parcelación “Aguas de la Patagonia”, el que será ejecutado con material granular /ripio /base estabilizador/, de una longitud aproximada de cuatro kilómetros por tres coma cinco metros de ancho. DOS. Ejecutar y entregar un circuito unificado de sendas vehiculares o caminos de penetración para vehículos de tracción cuatro por cuatro que irán por ambos lados tanto del Río Cóndor como del Río Sin Nombre, según consta en el plano protocolizado en la vigésimo primera notaría de Santiago, por el Notario titular Myriam Elizabeth Mariela Amigo Arancibia, número mil doscientos veintiocho, repertorio, mil setecientos cuarenta y uno, con fecha cinco de febrero de dos mil veintiuno, plano en el que se destaca dicho circuito en color rojo. Su longitud será aproximadamente de once kilómetros, y su ancho, de tres coma cinco metros. TRES. Todas estas obras deberán ser ejecutadas y entregadas a más tardar el primero de diciembre del año dos mil veintiuno; y, II. EL COMPRADOR declara que sabe y acepta: UNO. Este es un proyecto que no se urbaniza, dónde el vendedor ejecuta sólo el camino hasta la entrada y un circuito de sendas de penetración para vehículos de tracción cuatro por cuatro, tal como fue señalado anteriormente. El resto de los caminos, determinados en el plano oficial de subdivisión que fuera protocolizado con esta fecha, no serán ejecutados por el vendedor, ni se hará responsable de*

*los eventuales impedimentos naturales que puedan dificultar su ejecución.*  
[...]" (énfasis agregado).

Tanto es así, que incluso la publicidad en la página web no muestra ni ofrece ningún tipo ni modelos de casas, viviendas o refugios que pudieren llegar a ser construidos en el lugar. Es más, publicita la hotelería del sector, como se ve en la siguiente imagen<sup>10</sup>:



En consecuencia, no existe antecedente alguno que permita sostener que Río Cándor planificó Aguas de la Patagonia como un proyecto habitacional. Entender que la eventual colaboración que otorgue mi representada a los compradores (la cual tampoco es una obligación contractual) para que estos ejecuten las iniciativas que estimen pertinentes **en sus predios**, es extremar la interpretación de la norma a niveles poco razonables. En otras palabras, no hay antecedentes claros, concretos y suficientes que permitan inferir de manera fundada un potencial desarrollo de viviendas por parte Río Cándor, lo cual además, tampoco sería de ninguna forma de cargo o responsabilidad de mi representada, ya que excede totalmente de la planificación efectuada para Aguas de la Patagonia.

---

<sup>10</sup> Ver en <https://www.bosqueaustral.com/aguas-de-la-patagonia-2/>

### 3. Aguas de la Patagonia no es susceptible de causar impacto ambiental.

Tal como prescribe expresamente el artículo 10 de la LBGMA y el 3° del RSEIA, los proyectos o actividades que deben obligatoriamente ingresar al SEIA son aquellos susceptibles de causar impacto ambiental. La LBGMA define impacto ambiental en su artículo 2° literal k) como la *“alteración del medio ambiente, provocada directa o indirectamente por un proyecto o actividad en un área determinada”*.

Lo anterior apunta a que el proyecto o actividad debe tener la potencialidad, en abstracto, de causar una alteración en el medio ambiente. Tratándose de algunas tipologías descritas en el artículo 10 LGBMA *“podrá apreciarse que muchas de ellas son actividades que claramente ocasionan un daño significativo al medio ambiente”*<sup>11</sup>.

Mas, en el caso de Aguas de la Patagonia, esta no genera una alteración en el medio ambiente. Al contrario, lo que tiene dicha potencialidad es una idea errada respecto al real sentido y alcance de la iniciativa planificada y ejecutada por mi representada. Esto último se aprecia con claridad del tenor literal de la denuncia que da origen a este procedimiento (**“Denuncia”**), en la cual se indica:

*“PROYECTOS DE DESARROLLO URBANO EN ZONAS NO COMPRENDIDAS EN PLANES EVALUADOS ESTRATÉGICAMENTE, PARA LO QUE SE REQUIERE LA OBTENCIÓN DE UNA RESOLUCIÓN DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL (RCA), SIN CONTAR CON ELLA, INFRINGIENDO LOS ART 8 Y 10 DE LA LETRA G 1.1), DECRETO N° 40/2012 DEL MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE (MMA) QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (RSEIA). LO ANTERIOR, DE CONFORMIDAD CON LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO QUE SE EXPONEN”*.

*“LOS LOTEOS NO PLANIFICADOS PUEDEN ESTAR GENERANDO DE FORMA DESREGULADA, DIVERSOS IMPACTOS AMBIENTALES, QUE PUEDEN SER SIGNIFICATIVOS O NO DEPENDIENDO DE SI PRESENTAN*

---

<sup>11</sup> Bermúdez Soto, *Fundamentos de derecho ambiental*, p. 280.

*LOS EFECTOS, CARACTERÍSTICAS Y CIRCUNSTANCIAS DEL ARTÍCULO 11 DE LA LEY N°19.300. ASÍ, LA SUBDIVISIÓN O LOTEO CON FINES URBANOS EN SUELOS RURALES; DE UNA ENVERGADURA IGUAL O SUPERIOR A 80 LOTES PUEDE GENERAR, POR EJEMPLO, PRESIÓN SOBRE LAS FUENTES HÍDRICAS Y SOBRE BOSQUES UTILIZADOS COMO FUENTE ENERGÉTICA, DEFORESTACIÓN (PARA CONSTRUIR Y TRAZAR CAMINOS), FRAGMENTACIÓN DEL TERRITORIO CON IMPACTOS SOBRE CORREDORES BIOLÓGICOS, CONTAMINACIÓN DEL AGUA (DISPOSICIÓN DE AGUAS GRISES Y NEGRAS), Y LA CONTAMINACIÓN DEL SUELO (DISPOSICIÓN DEL RESIDUOS)” (énfasis agregado).*

En el presente caso, la intervención efectuada por Río Condor no puede causar ninguna de las consecuencias que los denunciantes presumen que puedan ocurrir. Lo anterior es lógico, ya que estas consecuencias se presumen a su vez de otra presunción: que en Aguas de la Patagonia se está formando un núcleo urbano de relevancia, lo cual hemos demostrado que no es efectivo y en ningún caso se corresponde a la iniciativa llevada a cabo por mi representada.

Al respecto, debemos insistir que esta se trata solo de una subdivisión predial efectuada de conformidad con la ley, cuyos inmuebles resultantes tienen todos ellos más de 0,5 ha, y en donde Río Córdor se ha comprometido sólo a ejecutar dos obras o gestiones, cuales son: (i) camino de acceso rípiado y (ii) huella de acercamiento entre predios, sólo asequible para vehículos 4x4. Nada más. En consecuencia, no existe ningún indicio de que puedan configurarse alteraciones al medio ambiente como las que aduce la Denuncia, ni que ameriten el ingreso al SEIA del Proyecto por la causal del artículo 3 subliteral g.1.1, aducido en la RE 2004/2022.

### **III. “AGUAS DE LA PATAGONIA” TAMPOCO CUMPLE CON LOS CRITERIOS QUE HA DESARROLLADO EL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL PARA INGRESAR AL SEIA.**

Como antes se indicó, la facultad que otorga el artículo 3º literal i) de la LOSMA a la SMA requiere de manera previa a su ejercicio del pronunciamiento previo del Servicio de Evaluación Ambiental (“**SEA**”).

Si bien en el presente caso el SEA no ha emitido pronunciamiento, consideramos de utilidad analizar otro pronunciamiento del mencionado Servicio recaído en un requerimiento de ingreso en virtud de la tipología detallada en el subliteral g.1.1) del artículo 3° del RSEIA, respecto del proyecto denominado “Loteo Valle San Juan de Angol” (“**Valle San Juan**”), de la empresa Inversiones e Inmobiliaria San Juan Siglo XXI (“**IISJ**”), que dio lugar al requerimiento de ingreso al SEIA rol **REQ-013-2022**, el cual consta en el Oficio Ordinario D.E. N° 202299102901, de fecha 23 de octubre de 2022 (“**Oficio Valle San Juan**”).

Como antecedente de contexto, en Valle San Juan **sí se efectuaron fiscalizaciones en terreno** por parte de funcionarios de la SMA –lo cual no ha ocurrido en este caso– y con su mérito, se tuvieron por acreditados los siguientes hechos, que estimamos relevantes para estos efectos:

- a) Valle San Juan se desarrolla en un predio de **524,8 ha** de superficie, el cual ha sido subdividido en **458 lotes**, de **0,5 ha** en promedio cada uno, habiéndose realizado la venta de 443 de ellos.
- b) Al interior del proyecto, se observó la habilitación de **caminos en buen estado con ripio**, conformando **calles** y una **red de caminos** para los accesos de las distintas parcelas. Al costado de los caminos, se observan **grifos** para combatir incendios, cámaras de inspección de **red eléctrica** o de **agua potable**, **medidores** de agua potable, **postes** con alumbrado eléctrico, **zanjas excavadas** con tuberías por instalar, que serían parte de una **red de agua potable**.
- c) Adicionalmente, se constató un recinto cerrado con cerco metálico que mantiene en su interior una red de tuberías, estanques metálicos y container, el cual se presume que corresponde a un **sistema de captación de agua de pozo y tratamiento de agua potable**.
- d) Valle San Juan cuenta con un **portal de ingreso**, y con **señalética en ruta** para su acceso.

- e) Valle San Juan cuenta con la Resolución Exenta N° 1909518749, de 30 de abril del 2020, de la Secretaría Regional Ministerial de Salud, Región de La Araucanía, que aprueba el **sistema de agua potable** para 104 viviendas y un total de 520 personas.
- f) Se adjuntó un **contrato de construcción de obras** entre la empresa eléctrica SAESA Inova Soluciones SpA y IISJ.
- g) En las **escrituras públicas de compraventa** entre IISJ y particulares, en las cuales se indica que los lotes vendidos contemplan *“agua con medidor frente al lote”, “energía eléctrica de baja tensión frente a cada parcela, donde cada propietario deberá solicitar el empalme respectivo”* y que el proyecto *“Loteo ‘Valle San Juan’ contará con un portal de entrada y camino estabilizado”*.
- h) Valle San Juan cuenta con dos planes de manejo forestal aprobados por la Corporación Nacional Forestal, en relación a plantaciones forestales que consideran una superficie total de 223,89 ha.
- i) En la página web de Valle San Juan este se presenta en los siguientes términos: *“El Valle de San Juan cuenta con una urbanización pensando en albergar el parque industrial y el desarrollo residencial de la provincia”* (énfasis agregado); seguidamente agrega que el proyecto contará *“con una conectividad privilegiada, con salida directa a Ruta Angol-Los Sauces y con una condición topográfica óptima para el desarrollo y asentamiento de un gran y moderno Parque Industrial para la Provincia de Malleco y sus alrededores”* (énfasis agregado). También se indica, respecto al uso residencial, lo siguiente: *“Valle de San Juan viene a cubrir la necesidad de primera vivienda en Parcelas de media hectárea, cerca del límite urbano de la ciudad de Angol, a minutos del centro y las comunas aledañas. Rodeados de un bello entorno natural, libre de contaminación para una mejora en la calidad de vida”* (énfasis agregado). A continuación, se promociona: *“Valle de San Juan te permite desarrollar tus emprendimientos y negocios, donde tendrás más de 600 familias que actualmente son propietarias y vivirán en el Valle, más las que se*

*unirán al proyecto en el futuro, a las que podrás ofrecer tus servicios, con una excelente conectividad y a minutos del centro de Angol” (énfasis agregado).*

- j) Al ingresar la SMA a la página web del proyecto, ya referida, se indica que el sitio está en mantención, no obstante, se observó que el logotipo contiene la siguiente leyenda: *“Valle de San Juan. Industrial – Comercial – **Residencial**”* (énfasis agregado).

Pese a la existencia de estos indicios, muy distintos a los presentes en Aguas de la Patagonia, el SEA descartó la presencia de la sub-tipología imputada, en atención a los siguientes argumentos que son relevantes para resolver el presente requerimiento:

- a) *“El literal g.1 dispone que 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, cumpliendo con alguna de las características singularizadas en los subliterales g.1.1, g.1.2 y g.1.3. Por consiguiente, el literal exige la concurrencia de una determinada obra –edificación y/o urbanización–, por una parte, sumado a un destino o finalidad –habitacional, industrial y/o equipamiento–, por otra”* (Oficio Valle San Juan, p. 8, énfasis agregado).
- b) *“En este contexto, y según se advierte de los antecedentes examinados en el acápite I del presente pronunciamiento, el proyecto del titular no contempla obras de edificación. En este punto, cabe precisar que aquella obra que la SMA identifica como ‘portal de acceso’ y, alternativamente, el titular denomina ‘obra de arte’, en opinión de esta Dirección Ejecutiva no se enmarca en la definición antes proporcionada de edificación, por cuanto no se trata de un espacio que tenga una destinación reconocible.”* (Oficio Valle San Juan, p. 8, énfasis agregado).
- c) *“En esta misma materia, y en base a los antecedentes analizados, cabe señalar que el proyecto comprende la subdivisión del predio original en diversos lotes con la finalidad de ser vendidos individualmente a terceros, **sin contemplar la construcción de viviendas en dichos lotes**. En el evento que cada futuro propietario desee construir una vivienda, éste deberá gestionar el respectivo permiso de edificación, según*

*corresponda, y ejecutar las obras de edificación por su cuenta” (Oficio Valle San Juan, p. 8, énfasis agregado).*

- d) *“En relación con lo anterior, y a diferencia de lo sostenido por la SMA, no se estima plausible concluir que el proyecto ‘contempla’ la construcción de viviendas, en tanto la determinación de ejecutarlas dependerá en definitiva de los futuros propietarios, y no del titular fiscalizado. Adicionalmente, en el procedimiento administrativo no constan antecedentes que permitan determinar con certeza el número y características constructivas de cada edificación futura, circunstancia que contraviene la normativa que rige el SEIA, por cuanto no sería posible desarrollar adecuadamente un procedimiento de evaluación ambiental, que cumpla con su finalidad, cual es precisamente, determinar si el impacto ambiental de una actividad o proyecto se ajusta a las normas vigentes. En términos generales, la evaluación de impacto ambiental en el marco del SEIA se basa en el análisis de las partes, obras y acciones de un proyecto o actividad a ejecutarse y cómo éstas alteran los componentes del medio ambiente. De no precisar adecuadamente la información correspondiente a la descripción de proyecto, la consecuente predicción y evaluación de los impactos será inofensiva” (Oficio Valle San Juan, p. 8, énfasis en el original).*
- e) *“Finalmente, es menester señalar que la circunstancia de existir actualmente viviendas -ya terminadas o en construcción- no modifica la conclusión precedente, ya que dichas obras no fueron parte del proyecto del titular, sino que han sido ejecutadas por los mismos propietarios una vez que han adquirido su respectivo predio.” (Oficio Valle San Juan, p. 8, énfasis agregado).*
- f) *“De los hechos constatados por la SMA en su actividad de inspección y fiscalización, es posible desprender que el proyecto **no contempla la pavimentación de calles y pasajes**, así como tampoco plantaciones y obras de ornato, obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, como tampoco obras de defensa y de servicio del terreno” (Oficio Valle San Juan, p. 9, énfasis agregado).*
- g) Sin perjuicio de lo anterior, en el caso Valle San Juan el SEA agrega que:

“14. Seguidamente, corresponde analizar el destino de las obras de urbanización ejecutadas por el titular. Al respecto, el titular señaló que los predios tienen un destino agrícola, ganadero y/o forestal, conforme lo establecido en el DL N° 3516/1980, relevando la obligación del futuro propietario de mantener dicho destino. En este sentido, **el titular acompaña los respectivos certificados del SAG, autoridad competente para certificar que la subdivisión del predio cumple con la normativa vigente para predios rústicos.**

15. No obstante, y según dan cuenta los antecedentes recabados por la SMA, **el proyecto fue publicitado como de destino habitacional, industrial y comercial.** Por otra parte, pudo ser constatado en terreno la existencia de viviendas construidas y habitadas, así como también en construcción, además de al menos un predio que podría ser considerado como de uso comercial o industrial, en tanto se visualizan numerosos automóviles. Respecto de esto último, de la fotografía aportada, **es posible presumir que dicho predio efectivamente no presenta una finalidad habitacional o agrícola,** como alega el titular” (Oficio Valle San Juan, p. 10, énfasis agregado).

En resumen, el SEA descartó en el caso Valle San Juan la concurrencia de la tipología g.1.1. imputada, en atención a que no existían edificaciones desarrolladas por su Titular. Además, en lo relevante para estos efectos, estimó que para efectos de entender que existe una obra de urbanización, los caminos deben encontrarse pavimentados. El hecho que los propietarios hayan construido viviendas no altera las conclusiones antes señaladas, ya que *“dichas obras no fueron parte del proyecto del titular, sino que han sido ejecutadas por los mismos propietarios una vez que han adquirido su respectivo predio.”* (Oficio Valle San Juan, p. 8).

A continuación, un cuadro resumen en que se exponen las diferencias entre Valle San Juan, Aguas de la Patagonia y la aplicación de los criterios del SEA:

| <b>Valle San Juan</b>   | <b>Aguas de la Patagonia</b>  | <b>SEA</b>   |
|---|---|--|
| Predios de 0,5 ha promedio.   | Predios de más de 3 ha promedio.  | No lo consideró como un indicio relevante.   |
| Caminos en buen estado con ripio, conformando calles y una red de caminos para los accesos de las distintas parcelas.   | Camino de ripio que permite el acceso a Aguas de la Patagonia, huellas internas no pavimentadas ni ripliadas. | No lo consideró obras de urbanización.   |
| Grifos para combatir incendios, cámaras de inspección de red eléctrica o de agua potable, medidores de agua potable, postes con alumbrado eléctrico, zanjas excavadas con tuberías por instalar, que serían parte de una red de agua potable. | No hay obras que provean agua potable ni electricidad.  | Considera que estas obras pueden ser consideradas como urbanización.                     |
| Sistema de captación de agua de pozo y tratamiento de agua potable.   | No hay obras que provean agua potable.  | Considera que estas obras pueden ser consideradas como urbanización.                     |
| Portal de ingreso, y con señalética en ruta para su acceso.   | No hay portal de ingreso ni señalética.   | No constituyen edificación.  |
| Certificados SAG que acreditan subdivisión y destino agrícola.  | Certificados SAG que acreditan subdivisión y destino agrícola.  | Aplicación de principio de realidad, pero que requiere de hechos constatados en terreno. |
| Resolución que aprueba el sistema de agua potable.  | No hay.   | Considera que permite inferir la existencia de urbanización.                             |
| Contrato de construcción de obras entre la empresa eléctrica SAESA Inova Soluciones SpA   | No hay  | Considera que permite inferir la existencia de urbanización.                             |

|   |   |  |
|---|---|--|
| Escrituras públicas de compraventa entre IISJ y particulares, en las cuales se indica que los lotes vendidos contemplan “agua con medidor frente al lote”, “energía eléctrica de baja tensión frente a cada parcela, donde cada propietario deberá solicitar el empalme respectivo” y que el proyecto “Loteo “Valle San Juan” contará con un portal de entrada y camino estabilizado” | En la escritura pública se indica que los lotes no se urbanizarán.                                    | Considera que permite inferir la existencia de urbanización.                             |
| Publicidad que indica destino habitacional, urbanización, parque industrial, primera vivienda, etc.   | La publicidad no indica destino habitacional, urbanización, parque industrial, primera vivienda, etc. | Aplicación de principio de realidad, pero que requiere de hechos constatados en terreno. |

Tabla 1: Cuadro comparativo Valle San Juan, Aguas de la Patagonia y criterios SEA (elaboración propia).

#### **IV. AGUAS DE LA PATAGONIA NO CUMPLE CON LOS INDICIOS QUE HA ESTABLECIDO LA JURISPRUDENCIA PARA APLICAR LA TIPOLOGÍA G.1.1 DEL ARTÍCULO 3 DEL RSEIA.**

La Jurisprudencia ha desarrollado una serie de indicios que permiten estimar que se configura la tipología de ingreso al SEIA en estudio, tratándose de subdivisiones de predios rústicos efectuadas al amparo del D.L. 3.516, pese a no existir edificaciones ni la totalidad de obras de urbanización. Lo anterior, ya que lo relevante para estos efectos es que **se hayan proyectado estas obras por parte Río Cóndor**, aunque no se hayan ejecutado todavía. En el caso “Bahía Panguipulli” expresamente se indicó:

“De la redacción de la disposición reglamentaria, se desprende claramente que la hipótesis de ingreso al SEIA radica en ‘contemplar’ la realización de determinadas obras de edificación y/o de urbanización, es decir, **que tales obras se encuentren proyectadas**, lo cual podrá ser determinado a partir de elementos que permitan conocer cómo ha sido concebido el proyecto por parte de quién lo desarrolla y cuáles son las acciones que éste ha tomado para

materializarlo. De esta forma, **no resulta necesario que la totalidad de las obras estén ya ejecutadas, sino que basta la constatación de hechos que, considerados en conjunto, permitan presumir que éstas van a realizarse en el futuro, configurando el supuesto infraccional**<sup>12</sup> (énfasis agregado).

Un “indicio” es un “fenómeno que permite conocer o inferir la existencia de otro no percibido”<sup>13</sup>. Estos han sido estudiados en detalle en materia laboral, señalando que “usualmente [son] conocidos como prueba indirecta o circunstancial, corresponden, como se ha señalado, a ‘hechos que generen en el juez una sospecha razonable de que ha existido una conducta’<sup>14</sup>. En materia administrativa, se habla también de presunciones. Estas se vinculan con el “valor probatorio de las actas de inspección [el que] ha estado asociado, fuertemente, a dos elementos: la condición legal de ministros de fe que ostentan los inspectores y el recurso a la técnica de la presunción legal como medio probatorio”<sup>15</sup>.

Lo primero exige que “[e]l acta de inspección se basa en la **apreciación directa de los hechos, los cuales son plasmados por el inspector de manera escrita. Ellos constituyen lo que el Código Civil ha identificado como los ‘antecedentes o circunstancias conocidas’.**”<sup>16</sup> (énfasis agregado). Lo segundo, se refiere a deducirse de hechos o circunstancias conocidas algo que no lo es, según dispone el artículo 47 del Código Civil. Esto último es una operación intelectual que efectúa la Administración al motivar el acto administrativo<sup>17</sup> y el Juez en la sentencia<sup>18</sup>.

---

<sup>12</sup> Tercer Tribunal Ambiental, “Bahía Panguipulli” c. 24º.

<sup>13</sup> Diccionario de la Lengua Española, disponible on line en <https://dle.rae.es/indicio> [consultado el 07 de diciembre de 2022].

<sup>14</sup> Eduardo Caamaño Rojo y José Luis Ugarte Cataldo, “El acoso laboral: tutela y prueba de la lesión de los derechos fundamentales”, *Ius et Praxis*, 20.1 (2014), 67-90 (p. 85) <<https://doi.org/10.4067/s0718-00122014000100004>>.

<sup>15</sup> Brigitte Leal Vásquez, “La potestad de inspección de la administración del Estado” (Universidad de Chile, 2014), p. 182.

<sup>16</sup> Leal Vásquez, p. 184.

<sup>17</sup> La doctrina al respecto analiza si el estándar probatorio es de probabilidad prevaleciente (regla  $P > 0,5$ ), prueba clara y convincente ( $P > 0,75$ ) o estándar de más allá de toda duda razonable (regla  $P > 0,99$ ). Al respecto, véase Jorge Larroucau Torres, “Las reglas de peso probatorio como privilegio de la potestad sancionadora de la Administración del Estado”, *Ius et Praxis*, 26.2 (2020), 170-92 (pp. 179-82) <<https://doi.org/10.4067/S0718-00122020000200170>>.

<sup>18</sup> En materia procesal se señala que las presunciones “consisten en una operación intelectual que supone una labor deductiva que afirmada o sostenida en un hecho que ya ha sido introducido al proceso permiten la fijación formal como cierto de otro hecho” (Andrés Bordalí Salamanca, Gonzalo Cortez Matcovich, y Diego Palomo

Por lo anterior, **no se debe confundir un indicio con el hecho que en definitiva se debe probar**. La Jurisprudencia ha sido bien cuidadosa en afirmar que estos indicios, **que en todos los casos han sido acreditados con inspecciones en terreno**, permiten sostener que se configuran los hechos que configuran la tipología en estudio. Para lo anterior, se ha recurrido a una multiplicidad de antecedentes, cuya cantidad, concordancia y consistencia ha permitido inferir con claridad y contundencia que estamos frente a un desarrollo inmobiliario en el término del literal g.1.1. del artículo 3° del RSEIA.

Como a continuación analizaremos en detalle, **no concurren en el presente caso los indicios que ha desarrollado al respecto la jurisprudencia en los casos más importantes en materia de subdivisiones rurales**. Por lo anterior, se aprecia que el presente requerimiento de ingreso no cuenta con una adecuada fundamentación o motivación, entendida esta como *“la razón que justifica cada acto administrativo emanado de la Administración Pública”*<sup>19</sup>.

---

Vélez, *El proceso civil: el juicio ordinario de mayor cuantía*, 1° [Santiago: Legal Publishing Chile, 2013], p. 334).

<sup>19</sup> Jorge Bermúdez Soto, *Derecho administrativo general*, 1° (Santiago, Chile: Legal Publishing Chile, 2010), p. 87.

| Caso                            | Indicios   | ¿Concurren en Aguas de la Patagonia?  |
|---------------------------------|--|---|
| Bahía Panguipulli <sup>20</sup> | <p><i>“La normativa interna de Bahía Panguipulli a fs. 899 y 900, que permite la construcción de más de 80 viviendas, las cuales se deben ajustar a ciertas características arquitectónicas y constructivas comunes, relacionadas con su materialidad y terminaciones, entre otros. Cabe indicar que dicha normativa establece, además, que ‘la urbanización será con cables eléctricos soterrados y caminos asfaltados’ (fs. 899)”.</i></p> | <p>No hay reglamento interno, electricidad ni caminos asfaltados.</p>   |
|                                 | <p><i>“La minuta explicativa del Proyecto señala que éste consiste en la parcelación de un predio en 228 lotes, la instalación de obras de infraestructura interna en los predios resultantes de la parcelación y la edificación de 13 viviendas (fs. 500), las cuales cuentan con permiso de edificación para viviendas de entre 186,88 m<sup>2</sup> a 199,31 m<sup>2</sup>.”.</i></p>   | <p>No hay obras de infraestructura interna y Río Condor no ha tramitado permiso de construcción alguno.</p>   |
|                                 | <p><i>“La existencia de caminos pavimentados de ancho variable entre 6 a 10 metros, que suman un total de 7,05 km. Aproximadamente (fs. 442) y de obras de evacuación de aguas lluvias (fs. 443)”.</i></p>   | <p>No hay caminos pavimentados ni obras de evacuación de aguas lluvias.</p>   |
|                                 | <p><i>“La existencia de un pozo profundo, un estanque acumulador de 226 m<sup>3</sup> (fs. 491) y de una red de conducción de agua potable en sistemas gravitacional y presurizado (fs. 443), junto con la indicación en el reglamento interno del proyecto que indica que cada terreno contará con arranques de luz y agua (fs. 899).”.</i></p>   | <p>No hay obras para proveer de agua potable a cada predio resultante de la subdivisión. No se indica en ningún documento que cada terreno contará con arranques de luz y agua.</p> |
|                                 | <p><i>“El Titular cuenta con cuatro planes de manejo de corta y reforestación de bosque nativo para ejecutar obras civiles por un total de 14,75 ha, todos ellos con el objeto de realizar obras en un proyecto inmobiliario (fs. 603, fs. 617, fs. 635 y fs. 652)”.</i></p>   | <p>Los planes de manejo de Río Condor solo tienen por objeto habilitar las huellas o senderos dentro del inmueble.</p>  |

<sup>20</sup> Tercer Tribunal Ambiental, “Bahía Panguipulli” c. 25°.

|                                 |   |   |
|---------------------------------|---|---|
| Punta Puertecillo <sup>21</sup> | <p><i>“Sin embargo, la fiscalización de la SMA constató la ejecución de obras de evacuación de aguas lluvias de hormigón y localizadas bajo caminos internos, habilitación de tales caminos, plantas de tratamiento de aguas servidas, canalización de servicios eléctricos, iluminación de calles, grifos, veredas y ciclovías, además de casas en construcción y otras ya finalizadas, estacionamientos para un total de 100 vehículos y la construcción proyectada de restaurante y escuela de surf. Todo lo anterior, contemplando 295 lotes para la venta, de una superficie mínima de 5.000 metros cuadrados y 12 lotes comunes, lo cual resulta concordante con la proyección de un sistema de agua potable autorizado para abastecer a 1.480 personas.”.</i></p>  | <p><b><u>NO HAY</u></b> obras de evacuación de aguas lluvias, caminos internos (son huellas de tierra), plantas de tratamiento de aguas servidas, canalización de servicios eléctricos, iluminación de calles, grifos, veredas y ciclovías, estacionamientos para un total de 100 vehículos ni la construcción proyectada de restaurante y escuela de surf.</p> |
|                                 | <p><i>“Se trata, además, de un emplazamiento que ofrece una serie de atracciones e instalaciones para los potenciales visitantes, sobre los cuales se construye la oferta que las titulares realizan de los terrenos a la venta, en el marco de un loteo que considera elementos con destino permanente de esparcimiento, deporte, comercio y servicios. Asimismo, se proyecta que los compradores construyan viviendas cuya morfología es especialmente regulada por el documento denominado “Reglamento de Arquitectura y Construcción Loteo Punta Puertecillo”, donde se imponen coeficientes de constructibilidad, antejardines, distanciamientos y características de las viviendas a construir, incluyendo quinchos, estacionamientos y bodegas, uniformando sus colores y morfología, previa aprobación del Directorio de la Administradora Punta Puertecillo.”.</i></p> | <p><b><u>NO HAY</u></b> Reglamento interno ni documento semejante, ni un Directorio de Administración.</p>  |

<sup>21</sup> Corte Suprema, “Rol 14568-2021: Fundación Rompientes y otros con Superintendencia del Medio Ambiente (sentencia de reemplazo)” (Santiago, Chile, 2022) c. 1º.

|  |   |  |
|--|---|--|
| Parcelación Altos del Trancura <sup>22</sup> | <i>“Al consultar la pertinencia de ingreso al SEIA realizada por ISA el 16 de abril de 2018, la empresa hizo alusión a ‘camino principales y secundarios’ (fs. 468); red de abastecimiento de agua potable y electricidad (fs. 469); áreas de uso común y Club House, reglamento de copropiedad (fs. 469), según cronograma de obras a fs. 471.”.</i>   | No hay pertinencia ingresada al SEIA, no hay caminos dentro de Aguas de la Patagonia (son huellas o senderos), no hay red de abastecimiento de agua potable ni electricidad, áreas de uso común, no hay Club House ni reglamento de copropiedad. |
|  | <i>“Con relación a construcciones, la referida consulta indica que ‘solo se considera lo que actualmente establece la normativa vigente y que es regulada por el Servicio Agrícola y Ganadero, la cual establece que en este tipo de propiedades se autoriza la construcción de hasta 2 viviendas por lote’ ”.</i>  | Río Condor no ha proyectado ni alentado la construcción de edificaciones dentro de Aguas de la Patagonia.  |
|  | <i>“El poder especial conferido el 25 de octubre de 2017 por la empresa a los Sres. Juan Daniel Alcoholado Sepúlveda y Hugo Maximiliano Arcaya Barkit, los faculta para que ‘ejecuten cualquier acto u operación destinada específicamente a la fusión, subdivisión, parcelación, loteo, división de roles y cualquier otro acto necesario tendiente en forma exclusiva a la preparación de los inmuebles ya individualizados, para la ejecución de un proyecto inmobiliario con fin habitacional’ ”.</i> | No hay un poder especial de tales características ni se ha señalado por Río Condor que se está en ejecución de un proyecto inmobiliario con fin habitacional.  |
|  | <i>“Que el Tribunal decretó, como medida para mejor resolver, que se trajera a la vista la información sobre la descripción del proyecto, efectuada en el sitio <a href="http://www.altosdeltrancura.cl">www.altosdeltrancura.cl</a>, agregando en el expediente de la presente causa una captura de pantalla del referido sitio web, realizada el 20 de octubre de 2021. En ella se expresa: ‘pretendemos demorarnos aproximadamente 36 meses en</i>   | En la publicidad de Río Condor no se menciona un proyecto para primera o segunda vivienda.   |

<sup>22</sup> Tercer Tribunal Ambiental, Rol R-4-2021: Inversiones Santa Amalia S.A con Superintendencia del Medio Ambiente (Parcelación Altos del Trancura) (Chile, 2022) c. 23º y 24º.

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <i>este desarrollo, permitiendo que tengamos soluciones óptimas, para vecinos que quieran disfrutar del proyecto para primera o segunda vivienda' (fs. 1466, negrita del Tribunal).".</i>   |   |
|  | <i>"1) Según lo informado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo la zona costera se encuentra intervenida por 13 proyectos inmobiliarios de los cuales se tiene registro.".</i>  | En el expediente administrativo no consta que alguna autoridad haya catalogado a Aguas de la Patagonia como un proyecto inmobiliario. |
| Proyectos inmobiliarios desde Niebla a Pilolcura <sup>23</sup> | <i>"2) Conforme los documentos acompañados por la recurrente, es posible evidenciar que los proyectos inmobiliarios han sido publicitados por distintos medios y se encuentran ejecutándose en la zona que abarca el sector de Pilolcura hasta el sector de Cutipay, abarcando zona rural y urbana.".</i> | Aguas de la Patagonia no fue publicitado como un proyecto inmobiliario y tampoco se ejecuta en un área urbana.                        |
|  | <i>"3) De acuerdo a lo informado por la Superintendencia del Medio Ambiente, estos proyectos están emplazados en una zona declarada saturada.".</i>   | No hay declaración de zona saturada.  |
|  | <i>"4) Asimismo, la zona intervenida con los Loteos que sirven de fundamento a la presente acción, se encuentra declarada Zona de Interés Turístico.".</i>  | Aguas de la Patagonia no se emplaza en una Zona de Interés Turístico.   |

Tabla 2: Análisis de jurisprudencia relevante en materia de subdivisiones prediales y su relación con Aguas de la Patagonia (elaboración propia).

<sup>23</sup> Corte de Apelaciones de Valdivia, Rol N° 2214-2020: Huichicoy y otras con Seremi de Vivienda y Urbanismo y otros (Proyectos inmobiliarios desde Niebla a Pilolcura) (Chile, 2020) c. 5°.

## V. CONCLUSIONES.

Del mérito de lo expuesto en esta presentación, consta que Aguas de la Patagonia no debe ingresar al SEIA en conformidad a lo previsto en el artículo 3º literal g.1.1. del RSEIA, en virtud de lo siguiente:

- a) Aguas de la Patagonia constituye una subdivisión de predio rústico efectuada en conformidad al D.L. N° 3.516.
- b) Río Condor no ha efectuado ni planificado edificaciones ni obras de urbanización en Aguas de la Patagonia.
- c) No existe indicio alguno que permita afirmar que estamos frente a un desarrollo urbano, ya que:
  - i) No hay publicidad que se refiera a la iniciativa como un proyecto habitacional, parcelas de agrado, primera o segunda vivienda u otra denominación similar.
  - ii) No hay publicidad o antecedentes que permita sostener que Río Condor haya planificado el cambio del destino rural o agrícola del suelo.
  - iii) Río Condor no ha ejecutado un Reglamento Interno ni otro instrumento similar.
  - iv) Río Condor no ha ejecutado obras ni gestiones –tales como contratos con proveedores– que permitan conceder acceso a electricidad, agua, alcantarillado u otros servicios, a cada uno de los inmuebles resultantes de la subdivisión.
- d) Las obras o acciones que ejecuten los compradores de los inmuebles subdivididos no son de responsabilidad de Río Condor. Tampoco Río Condor

se puede responsabilizar por lo que conversen los compradores en un grupo de la aplicación WhatsApp.

- e) Tampoco hay indicios en el expediente administrativo que permitan afirmar que los propietarios pretendan residir de manera permanente o temporal en las parcelas. Lo anterior impide sostener la afirmación que se busca desarrollar un polo urbano separado de la planificación rural.

En consecuencia. Sr. Superintendente (S), a partir de todo lo dicho es inconcuso concluir que el Proyecto no cumple con los presupuestos establecidos en el artículo 3º subliteral g.1.1 del Reglamento del SEIA, y, en consecuencia, el requerimiento de ingreso al SEIA efectuado mediante la RE 2004/2022 no es procedente.

**POR TANTO**, en atención al mérito de lo expuesto, disposiciones legales citadas y otras aplicables;

**SOLICITO AL SR. SUPERINTENDENTE (S)** tener por evacuado el traslado conferido a Río Condor y con su mérito resolver que no resulta procedente que Aguas de la Patagonia ingrese obligatoriamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

**PRIMER OTROSI:** Sírvase el Sr. Superintendente (S) tener por acompañados los siguientes documentos:

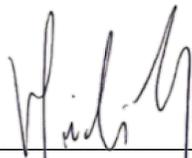
1. Escritura pública de compraventa Inmobiliaria Río Cóndor a Sucesión Leiva Peña, de 19 de noviembre de 2019, suscrita ante Luis Alejandro Contreras Pavez, Notario Público Suplente del Titular de la Primera Notaría de Coyhaique de don Juan Carlos San Martín Molina.
2. Certificado SAG N° A-117-2020;
3. Plano protocolizado 20-11834, de agosto de 2020, certificado por el SAG (Certificado A-117-20);
4. Plano protocolizado 20-11834, de agosto de 2020, con indicación (en rojo) de la senda de acercamiento proyectada;

5. Escritura de contrato de compraventa tipo, entre Inmobiliaria Río Cóndor y los compradores de los predios, en formato Word;
6. Escritura de compraventa entre Inmobiliaria Río Cóndor y el comprador del denominado Lote 270, de 12 de noviembre de 2021, otorgado ante el Notario Público doña María Virginia Wielandt Covarrubias, reemplazante del Titular de la Quinta Notaría de Santiago don Patricio Raby Benavente, el cual se ajusta al contrato de compraventa tipo, antes individualizado.
7. Resolución N°7/341-111/21, de 2 de julio de 2021, de la jefatura provincial de Coyhaique de la CONAF, que autoriza solicitud relativa a la Ley N°20.283, sobre plan de manejo corta y reforestación de bosques nativos para ejecutar obras civiles;
8. Copia de inscripción de servidumbre de tránsito otorgada por don Marcelo Javier Barrientos Vargas en favor de Inmobiliaria Río Cóndor, inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y Archivero Judicial de Aysén, fojas 256, N°176.
9. Copia de inscripción de servidumbre de tránsito otorgada por doña Viviana Soledad Cadagan Torres en favor de Inmobiliaria Río Cóndor, inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y Archivero Judicial de Aysén, fojas 240, N°165.
10. Copia de inscripción de servidumbre de tránsito otorgada por doña María Angélica Osorio Gallardo en favor de Inmobiliaria Río Cóndor, inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y Archivero Judicial de Aysén, fojas 244, N°167.
11. Copia de inscripción de servidumbre de tránsito otorgada por don Gonzalo Ossa Gómez y doña Cora Marie-Lisa Antoinette en favor de Inmobiliaria Río Cóndor, inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y Archivero Judicial de Aysén, fojas 236, N°163.
12. Copia de inscripción de servidumbre de tránsito otorgada por doña María Rosa Fuentes Orellana y don Mauricio Andrés Valenzuela Alid en favor de Inmobiliaria Río Cóndor, inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y Archivero Judicial de Aysén, fojas 238, N°164.

13. Copia de inscripción de servidumbre de tránsito otorgada por doña Mónica Zavala Ginouves y don José Antonio Villadangos Zavala en favor de Inmobiliaria Río Cóndor, inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y Archivero Judicial de Aysén, fojas 242, N°166.
14. Video en formato mp4, que muestra el camino de acceso;
15. Video en formato mp4, que muestra la senda de penetración (altura Lote 54).

**SEGUNDO OTROSI:** Sírvase el Sr. Superintendente (S) notificar las resoluciones recaídas en el presente procedimiento a los correos electrónicos: [contacto@bosqueaustral.com](mailto:contacto@bosqueaustral.com); [jmsoto@uc.cl](mailto:jmsoto@uc.cl), [garibaldiwines@gmail.com](mailto:garibaldiwines@gmail.com); [asaez@msya.cl](mailto:asaez@msya.cl), [privera@msya.cl](mailto:privera@msya.cl) y [lorellana@msya.cl](mailto:lorellana@msya.cl)

Sin otro particular, se despide cordialmente;



---

**Vicente Guidi-Morosini de la Barra**  
**pp. Inmobiliaria Río Cóndor SpA.**

12054842-5  
VICENTE GUIDI-MOROSINI