

- MAT.** :**EN LO PRINCIPAL:** Evacúa Traslado; **EL PRIMER APARTADO:** Acompaña Documentos; **EN EL SEGUNDO APARTADO:** Solicita Apertura de Término Probatorio; **EN EL TERCER APARTADO:** Solicita Informes; **EN EL CUARTO APARTADO:** Téngase Presente. **EN EL QUINTO APARTADO:** Acredita Personería; **EN EL SEXTO APARTADO:** Señala Medio de Notificación.
- ANT.** : Resolución Exenta N° 2003 de 16 de noviembre de 2022; Resolución Exenta AYS N° 55/2022 de 7 de junio de 2022,
- REF.** :Requerimiento de Ingreso al SEIA del Proyecto “Simpson Canyon” .

Santiago, 27 de diciembre de 2022

Sra. Marie Claude Plumer Bodin
Superintendente
Superintendencia del Medio Ambiente
PRESENTE.

De mi consideración,

FERNANDO JOSÉ VALDIVIA SAT, chileno, casado, ingeniero comercial, Cédula Nacional de Identidad N° 16.358.175-2, en representación de Simpson Canyon S.A, sociedad del giro de su denominación, RUT: 76.116.134.2, domiciliada para estos efectos en Avenida Manquehue Norte N° 1260, comuna de Las Condes, región Metropolitana, correo electrónico: info@simpsoncanyon.cl, a Ud. con respeto digo:

Que, encontrándome dentro de plazo, y en virtud de lo dispuesto en los artículos 3 letra i), 62 y demás aplicables de la Ley Orgánica de la Superintendencia de Medio Ambiente (o LOSMA) y artículos 17, 21 y demás aplicables de la N° 19.880 que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado (o Ley 19.880), y en la Resolución Exenta N° 769 de 2015 de la Superintendencia del Medio Ambiente, que aprueba el Instructivo para la Tramitación de los Requerimientos de Ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, **vengo en evacuar traslado según lo dispuesto en la Resuelvo Segundo de la Resolución Exenta N° 2003 de fecha 16 de noviembre de 2022 (en adelante RE 2003)**, por medio del cual la Superintendencia del Medio Ambiente inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (o “SEIA”) del proyecto denominado “*Simpson Canyon*” (en adelante “el Proyecto”), cuyo titular sería mi representada.

En virtud de lo anterior, y de los argumentos que a continuación se expondrán, solicito al Sr. Superintendente tener por evacuado el traslado dentro de plazo, desestimando la supuesta hipótesis de elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “SEIA”), lo que nos fundamos en las siguientes razones de hecho y de derecho:

I. LOS HECHOS Y EL CONTEXTO:

1. Con fecha 23 de septiembre de 2020, mi representada obtuvo Certificado N° 220 emitido por el Jefe de la Oficina Sectorial de Coyhaique del Servicio Agrícola y Ganadero (o SAG), el cual certifica la subdivisión del predio sin nombre, rol número 1001-48, inscrito a fojas 2513 vta, número 1603, año 2010, del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique. Dicha subdivisión, según plano de división, consistió en un total de 106 lotes.

2. A continuación, se comenzó con el proceso de reserva, promesas y ventas de parcelas, respecto de lo cual se han llevado a cabo y se encuentran inscritas o en proceso de inscripción un total de 20 contratos de compraventa. Las personas que han comprado son todas personas naturales, con excepción de un sólo caso que es una persona jurídica.

3. Mucho se ha discutido, escrito y dicho sobre las subdivisiones de predio agrícola durante el último tiempo, especialmente a partir del estallido social y pandemia. En efecto, son cada vez más los casos donde cualquier tipo de parcelación ha recibido cuestionamientos en sede agrícola, ambiental o urbanística. La incertidumbre que se ha generado, materializada en la elaboración de criterios que no están en la norma o que derechamente son contrarios a la letra de ella, ha llegado a niveles jamás antes vistos, creándose una especie de ruleta rusa donde van “cayendo” unos pocos proyectos en comparación al total nacional, en pos de esta nueva oleada de nuevos criterios administrativos y jurisprudenciales, y sin haberse cambiado aún siquiera una coma de la norma que ha regulado este mercado desde hace más de 40 años.

4. En un contexto que entendemos similar, se ha interpuesto en el presente caso una denuncia por parte de Patricio Segura, Corporación Privada para el Desarrollo de Aysén, y la Agrupación Social y Cultural Aisén Reserva de Vida , dirigida contra un total de 20 proyectos.

5. Frente a lo anterior, esta Superintendencia nos requirió de información mediante Resolución Exenta AYS N° 55/2022 de 7 de junio de 2022; que fue oportuna y adecuadamente respondido mediante respuesta de fecha 15 de junio del mismo año, y del cual se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- a. Por mucho que la oferta comercial haya dado a entender que se materializarían ciertas mejoras, el Proyecto a la fecha no tiene desarrolladas ni iniciadas ninguna de esas obras, y hoy podemos confirmar que el titular del Proyecto no las desarrollará, lo que será comunicado oficialmente a los compradores y modificado en la oferta comercial hacia el futuro, así como a cualquier autoridad que pudiera requerir información sobre el Proyecto, como son el SAG, MINVU, y DOM.
- b. Simpson Canyon no contempla ni considera desarrollar ninguna obra de acondicionamiento de terreno o de “urbanización” si así quisiera entenderlo esta Superintendencia. Aclaremos lo anterior, ya que como se verá más adelante, pareciera haber una confusión al respecto en la RE 2003. En el mismo sentido, se comunicará lo mismo a los propietarios, y se procederá a generar los anexos de

contrato pertinentes en los casos que sea necesario. La misma aclaración se hará en la oferta comercial, para evitar equívocos. En efecto, el titular del Proyecto nunca contempló desarrollar las obras relacionadas con agua potable y electricidad directamente, lo que ya consta en respuesta a R.E N° 55, sino que es de iniciativa exclusiva y carga de los propietarios. Es más, la encargada de administrar y distribuir el agua es la Comunidad Agrícola, lo que consta en el propio Reglamento, así como en los contratos de compraventa¹. Lo mismo ocurre para la provisión de los servicios eléctricos.

- c. Quién administrará los bienes comunes, proveerá de luz y agua, y asegurará la explotación y uso agrícola de los inmuebles, es una Comunidad Agrícola que se creará para tales efectos, tal como se señala en la cláusula segunda (dos punto dos) del Reglamento Interno. Dicha comunidad se encargará, una vez constituida de: el mantenimiento y administración del "Parcelas Simpson Canyon."
6. A pesar de lo informado en la respuesta al requerimiento de información, y según lo comunicado, esta Superintendencia decidió iniciar procedimientos de requerimiento de ingreso al SEIA, contra sólo 7 de ellos, desconociéndose hasta la fecha si requirió de información a los 20, y cuál habría sido el criterio en virtud del cual se descartó iniciar este tipo de procedimiento contra los demás proyectos.

II. INFORME DE FISCALIZACIÓN E INICIO DE PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO

a) Informe Técnico de Fiscalización.

1. Según lo expuesto, la SMA procedió a confeccionar el Informe de Fiscalización DFZ-2022-775-XI-SRCA, de abril de 2022, el cual habría sido elaborado por don Nicolás Poblete Anderson, y fue aprobado por don Oscar Leal Sandoval.

¹ Ej. Contrato de Compraventa Lote Diez. Cláusula quinta.

2. La fiscalización efectuada por la SMA fue sólo documental, sin realizar visita inspectiva de ninguna especie. Para la revisión de gabinete se tuvo a la vista los siguientes antecedentes:

- Carta de Simpson Canyon S.A, mi representada, donde se da respuesta a requerimiento de información efectuada por medio de la Res. Ex AYS N°55/2022.
- Ord. N° 104/2022 de Servicio Agrícola Ganadero, donde se responde a solicitud de antecedentes por la propia SMA a través de la Res. Ex 43/2022
- Decreto N°33/2012 del MMA, que declara Zona Saturada por material particulado respirable MP10, como concentración diaria y anual, a la ciudad de Coyhaique y su zona circundante.
- Página web <https://humedaleschile.mma.gob.cl/> que contiene catastro de humedales
- Página web: [https://ide.minvu.cl/datasets/MINVU::prc- ays%C3%A9n/about?layer=1](https://ide.minvu.cl/datasets/MINVU::prc-ays%C3%A9n/about?layer=1), que contiene el plano del Plan Regulador de Coyhaique

3. Ahora bien, sin perjuicio que en el punto 4.1.1 sobre “Revisión documental” se especifican los antecedentes que se tuvieron a la vista para la elaboración del informe de fiscalización, la SMA también adiciona a su revisión lo siguiente:

- Página web del proyecto Simpson Canyon <https://simpsoncanyon.cl/>, donde se indica la existencia de un reglamento interno y comité de arquitectura para parcelas. La revisión de ésta, se efectuó el día 9 de junio de 2022.
- Perfil de la red social Instagram, cuya revisión fue efectuada el día 26 de mayo del 2022 y 20 de junio de 2022. Link: <https://instagram.com/simpsoncanyon?igshid=YmMyMTA2M2Y=>.
- Página web de Portal Inmobiliario revisada el día 20 de junio de 2022.

4. Se reitera y se hace presente que no se ha realizado fiscalización en terreno.

5. Este informe concluye que el Proyecto, a raíz de los supuestos “hechos constatados”, sería uno de características inmobiliarias por, supuestamente, *“contemplar obras de urbanización para viviendas así como áreas comunes de 18 hectáreas para actividades de esparcimiento y que tendrían una extensión superior a 7 hectáreas dentro de una zona saturada”*.²

² Informe de Fiscalización, página 25. Punto 6 relativo a las conclusiones

6. En efecto, en lo que dice relación con lo estipulado en el D.S N°40/2012 MMA, RSEIA en cuanto a su artículo 3 letra G, la SMA señala que: *“Se constató que el proyecto corresponde a un loteo de 106 parcelas de 0,5 Hectáreas como superficie mínima, las cuales contemplan obras de urbanización con un destino habitacional y áreas comunes por 18 hectáreas para realizar actividades de esparcimiento como trekking, bicicleta, pesca.”*

7. Adicionalmente, también la SMA se pronuncia sobre la tipología contenida en la letra H del art. 3 del D.S N°40/2012 MMA, RSEIA. De esta manera, dispone: *“Se constató que el proyecto corresponde a un loteo con una extensión aproximada de 70 hectáreas, con destino habitacional, al interior de una zona saturada.”*

b) Inicio de Requerimiento de Ingreso.

1. El inicio de Requerimiento de Ingreso se encuentra contenido en la Resolución N° 2003 de noviembre de 2022. De esta resolución, y en particular del punto II sobre *“Hechos constatados a partir de las actividades de fiscalización”*, corresponde hacer las siguientes precisiones y correcciones de hecho, que luego desarrollaremos en el Capítulo III de esta presentación:.

- **Hecho constatado (viii):** *“Luego de la subdivisión del predio, el titular comercializó los lotes resultantes, mediante trato directo con clientes interesados, distintos corredores independientes y terceros interesados en apoyar la comercialización, lo que consta en su presentación de fecha 15 de junio de 2022. Inclusive, según lo informado por el titular en la presentación antedicha, a la fecha de su respuesta, existían 8 lotes escriturados, 6 lotes objeto de contratos de promesa de compraventa y 12 lotes reservados.”*

Al respecto cabe aclarar que las compraventas de parcelas a la fecha ascienden a 20. Ello no puede configurar un hecho constatado para supuesta elusión alguna, pues da completo y pleno cumplimiento al DL 3516 y art. 55 de la LGUC.

- **Hecho constatado (x):** *“El proyecto tiene carácter habitacional. En efecto, si bien el Reglamento Interno, en su cláusula vigesimosexta, indica que los lotes únicamente podrán ser destinados a uso*

agrícola, a su vez, señala que el destino de sus construcciones será exclusivamente habitacional (con excepción de los lotes 44, 45, 48 y 49)."

Al respecto, no entendemos la interpretación torcida que se hace del Reglamento, manteniéndose el uso y explotación agrícola, las construcciones para dichos efectos se encuentran permitidas. A lo que apunta el Reglamento es que cualquier otro tipo de construcciones deben orientarse exclusivamente a fines habitacionales, y no a otros fines, tal y como lo dispone el texto expreso del inciso primero del art. 55 de la LGUC.

De lo contrario, entendemos que la SMA está derechamente impidiendo que alguien viva en el terreno donde tiene su desarrollo agrícola, lo cual carece de toda legalidad, pero también, de lógica.

- **Hecho constatado (xi):** *"El proyecto considera distintas obras, tales como portones, cercos perimetrales, quinchos, un hotel y/o lodge de pesca, bajadas de bote, un bike park y mountainbike, un sector de playa, una huerta orgánica y un sector de kayak, según se desprende de la presentación de la titular efectuada con fecha 15 de junio de 2022, del Reglamento Interno de Propietarios y de las páginas web mediante las cuales el titular promociona su proyecto. Además, el proyecto considera la edificación de hasta dos viviendas por lote, según se desprende del Reglamento Interno de Propietarios, específicamente, en su cláusula vigesimosexta."*

Sobre este punto, no se puede entender cómo por el hecho de que el Reglamento permite hasta dos viviendas, convierte a este Proyecto, en uno de connotación inmobiliaria, si ello es lo que justamente permite el art. 55 inciso primero de la LGUC.

- **Hecho constatado (xii):** *"El proyecto contempla el uso de caminos preexistentes, su rehabilitación y la habilitación de otros nuevos; senderos y caminos para uso deportivo, peatonal y vehicular; parques y áreas verdes. Lo anterior, se desprende de la presentación del titular de fecha 15 de junio de 2022, del Reglamento Interno de Propietarios y de las páginas web antes referidas"*.

Al respecto, se aclara que de la respuesta a RE 55, sólo es posible desprender que se hará un mejoramiento de caminos. Respecto a las referencias a senderos y caminos para uso deportivo, nos referiremos a ello más adelante.

- **Hecho constatado (xiii)** *“El proyecto contempla una red de distribución de agua, así como también un sistema subterráneo de distribución de electricidad.”*

Aclaremos que el informe pareciera omitir que ambas cuestiones no han sido, ni son o serán desarrolladas por mi representada, tal y como se indicó y acreditó en la respuesta RE 55.

2. A consecuencia de la RE 2003 y el Informe de Fiscalización, se extraen unos supuestos hechos constatados que no son tales, y que en su mejor caso, y dado el nuevo contexto regulatorio entorno a las parcelaciones agrícolas, simplemente no existirán, volviéndose imposible ingresar al SEIA un Proyecto que no tiene relación alguna con lo que se describe por parte de la SMA, correspondiendo más bien permitir, a lo sumo, que se rinda la prueba que acredite lo anterior o bien exigir un cronograma de cumplimiento del mismo.

III. NUEVO PROYECTO SIMPSON CANYON.

1. Dado todo lo expuesto, nos permitimos informar a Ud. formalmente de nuestra decisión de adecuar el proyecto al nuevo contexto regulatorio.

2. En efecto, hemos decidido realizar modificaciones, mejoras y aclaraciones al proyecto original que permitan un más claro entendimiento del mismo así como cumplimiento de la normativa bajo la cual se ampara, esto es, el DL 3516 y art. 55 de la LGUC.

3. Lo anterior lo realizamos bajo nuestras facultades de la cláusula segunda transitoria del Reglamento interno, ya que se indica que: *“Las disposiciones permanentes del presente reglamento, en especial las que dicen relación con la Sociedad Agrícola, sólo comenzarán a regir una vez que el proyecto haya sido vendido en un setenta por ciento a terceros propietarios. Antes de dicha fecha las facultades que el presente Reglamento otorga a las Sociedad Agrícola, serán ejercidas exclusivamente por Simpson Canyon S.A por medio de sus mandatarios.”*

4. Como se verá a lo largo de la siguiente presentación, las modificaciones y/o aclaraciones consisten en:

- a. Se reducirán los números de lotes a 60 en total, dejando todo el resto para conservación. Para ello, presentaremos dentro de los próximos días una modificación al certificado SAG ya obtenido.
- b. Se eliminará el reglamento interno de propietarios, el cual para mejor claridad será completamente eliminado, lo que permitirá generar un “Acuerdo de Convivencia de Propietarios Agrícolas”.
- c. Se mantendrá la Comunidad Agrícola que se incluía en el actual reglamento de propietarios, para que sean ellos quienes organicen definitiva y claramente la forma de abastecerse de agua y electricidad de modo tal de permitir el uso y explotación agrícola de los inmuebles (cuestión que ya se hace en la actualidad al tener todo el campo 2 caballos, 25 gallinas, 7 corderos, 2 perros, y 5 patos), así como tramitar el derecho real de conservación para el resto del inmueble.
- d. Se eliminarán una serie de obras cuya relación con un propósito estrictamente agrícola no sea clara y evidente, como pueden ser las ciclovías, quinchos, u otros.

5. En definitiva, la idea es recoger las opiniones más avanzadas en el cambio regulatorio que está sufriendo hoy en Chile la subdivisión de predio rústico³, de modo tal de volver el proyecto viable para su desarrollo bajo dos pilares fundamentales: la mantención de la explotación agroecológica del inmueble y la conservación del entorno natural.

6. Lo anterior, sin perjuicio de las alegaciones que realizamos en el presente escrito, por cuanto hay una serie de confusiones en el requerimiento de ingreso que hemos querido explicar y aclarar, junto con argumentos que nos permiten afirmar que el proyecto no sólo no debe sino que también no puede ingresar al SEIA.

IV. ARGUMENTOS FÁCTICOS Y LEGALES:

³ Allard, Pablo; Correa, Juan Ignacio; Sánchez, Juan Francisco. *“Parcelaciones rurales: Propuestas para el desarrollo de las subdivisiones rústicas en Chile”*. Centro de Estudios Públicos, Octubre 2022.

III.1. Descarte de causales de ingreso al SEIA:

Para determinar si el proyecto de mi representada se enmarca dentro de las causales de ingreso analizadas por la SMA en su RE 2003, debemos comenzar analizando los encabezados de las letras g) y h) del art. 10 de la ley 19.300, y art. 3 del DS 40/2012 MMA.

a) Inexistencia de un proyecto de desarrollo urbano.

1. En la letra G del artículo 10 de la Ley 19.300 se puede visualizar lo siguiente: *“Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental son los siguientes: G. Proyectos de desarrollo urbano o turísticos, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis;*

2. Por su parte el artículo 3 del Decreto 40/2016 describe los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualquiera de sus fases, que deberá someterse al Sistema de Evaluación Ambiental. En ese sentido, la letra g del artículo 3 del Decreto 40/2016 nos dispone y complementa: *“Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en algunos de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la ley. Se entenderán por planes a los instrumentos de planificación territorial”.*

3. **Pues bien, sobre el concepto de desarrollo urbano,** podemos indicar que el Instructivo N° 20209910245 de 2020, emitido por el SEA, señala sobre este tipo de proyectos lo siguiente: *“es pertinente aclarar que el inciso primero de la norma realiza la delimitación en la aplicación de la tipología al indicar que se trata de **proyectos de desarrollo urbano** o turístico en zonas no comprendidas en alguno de los instrumentos de planificación territorial evaluados estratégicamente. Esto permite otorgar sentido al SEIA y lo hace operar de forma eficaz, eficiente y preventiva como instrumento de gestión ambiental en situaciones o casos en los que no hay un instrumento superior que otorgue una protección ambiental tratándose de circunstancias en las cuales el planificador o regulador no ha previsto o implementado instrumento que permita la preservación o conservación de los recursos naturales (en especial, suelo).*

4. Adicionalmente, se complementa lo siguiente: (...) *“De esta forma, un proyecto de desarrollo urbano sin construcción de viviendas debe ser analizado en razón de lo dispuesto en los sub literales g.1.2) y g.1.3), para determinar su eventual pertinencia de ingreso obligatorio al SEIA”.*

5. Por último, y lo más importante, este Instructivo aclaraba sobre el concepto de “urbanización” lo siguiente: *“De esta forma, corresponderá a “urbanización”, la ejecución de las “obras de pavimentación 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”. **Cabe señalar que la enumeración de estas obras debe entenderse copulativamente, es decir, que el proponente o titular contempla la realización de todas las obras antes descritas”.***

6. Sin embargo, el citado instructivo fue dejado sin efecto mediante Ordinario N° 202299102468⁴ dictado el 1 de junio de 2022 por la nueva Directora Valentina Durán, sólo 6 días antes de la Resolución Exenta AYS N° 55/2022 .

7. En tal sentido, la discusión actual gira en torno a si las “obras de acondicionamiento de terreno” (como caminos, red de agua potable y electricidad, principalmente) constituyen o no obras de urbanización. Lo anterior tiene directa implicancia en cómo se entenderá el concepto de desarrollo urbano que utiliza la ley ambiental.

8. Pues bien, al respecto el artículo 2.2.2 de O.G.U.C dispone que la subdivisión en suelo urbano *“es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes. Para estos efectos, **se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial.”***

9. En ese sentido, como ya hemos dicho, no existen instrumentos de planificación territorial que apliquen al proyecto. Pero se suma a ello, que no existe ninguna obligación de mi

4 (2022) Ordinario N° 202299102468 de 1 de junio de 2022 consultado el 5 de octubre de 2022 en https://www.sea.gob.cl/sites/default/files/imce/archivos/2022/06/06/of_ord_d.e._no20209910245.pdf

representada tendiente a urbanizar, toda vez que, **no se contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas, y los predios no están afectos a declaratorias de utilidad pública.**

10. Estas disposiciones se ven refrendadas por los artículos 1.4.1., 2.2.1., 2.2.4., 2.1.19, que definiendo el concepto de urbanización, aclaran perfectamente el alcance que estas obras pueden tener, y que no coinciden ni tienen relación con lo que la SMA ha afirmado que mi representada contempla realizar para su proyecto.

11. Así, el deber de urbanizar existe sólo en terreno urbano (Artículo 1.4.1. OGUC), y en la medida que implique la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y esté sometido a un Instrumento de Planificación Territorial (como lo indicamos del Artículo 2.2.2 OGUC). Esto es ratificado por la única obligación que tiene quien llevó a cabo una subdivisión de predio rústico, y que es remitir copia del plano de subdivisión y de la certificación hecha por el SAG (Artículo 2.1.19 OGUC), y resulta también congruente con las obligaciones impuestas a quien sí debe urbanizar, dentro o fuera de su predio, y que son aquéllos que sí pretenden hacer apertura de vías públicas (Artículos 2.2.1 y 2.2.4 OGUC).

12. Es claro, entonces, que la referencia legal que ella hace a obras de urbanización de cualquier naturaleza, sea urbana o rural, debe interpretarse sistemáticamente guardando la adecuada armonía con el resto de la Normativa Urbanística. Por ende, dicha referencia simplemente no tiene aplicación a las subdivisiones de predios rústicos según lo dispuesto en el art. 2.2.2, en relación al Artículo 2.1.19. y 1.4.1. de la OGUC, y no podrían considerarse en sí mismas como parte integrante de lo dispuesto en los incisos 3 y 4 del art. 55 de la LGUC.

13. Forzar una supuesta diferencia entre una supuesta acción de urbanizar con motivo de la habilitación de terrenos privados (y, de hecho, cumplimiento normativo de un predio rústico), y una obligación de urbanizar, no sólo implicaría hacer una distinción ahí donde el legislador no la hizo, pues jamás se hace tal diferencia en la Normativa Urbanística, sino que además generaría una distinción única en el mundo, pues no existe país que aplique semejante criterio, ya que jamás se ha dado la exigencia de tramitar permisos de urbanizaciones para casos donde no exista la obligación de urbanizar.

14. **Por su parte, de la definición de urbanización que se entrega en el art. 134 de la LGUC (al igual que el artículo 2.2.4 de la OGUC),** vemos que no concurren ninguno de los supuestos que se exigen en el presente caso. A saber:

- a. Mi representada, como se ha señalado, no contempla la construcción de caminos interiores, los que además mantienen su condición rural sin poder entenderse como calles o vías públicas para efectos legales, además que ya estaban presentes en el predio adquirido.
- b. El proyecto no contempla plantaciones y obras de ornato.
- c. Mi representada no ejecuta las instalaciones sanitarias según lo definido en el art. 2.1.29 de la OGUC.
- d. Mi representada no realizará las instalaciones eléctricas, según lo definido en el art. 2.1.29 de la OGUC, pues se emplea la infraestructura y tendido existente en el predio adquirido
- e. Mi representada no desarrolla obra alguna de desagües de aguas servidas y aguas lluvias, debiendo ser desarrolladas por cada propietario.
- f. Mi representada no ejecutará ninguna obra de defensa y servicio de terreno.

15. Pero incluso si el Proyecto ejecutase alguna de las obras señaladas anteriormente, que no hace, no es menos cierto que **la definición otorgada por el art. 134 es copulativa, requiriendo -por tanto- para que se aplique el concepto legal de urbanización, la ejecución de todas las obras que ahí se señalan. No cabe una interpretación laxa, ya que al ser normas de derecho público, deben interpretarse de manera estricta.**

16. En efecto, la doctrina ha señalado el cumplimiento expreso del comentado artículo 134 para estar hablando de obras de urbanización. José Fernández Richard y Felipe Holmes Salvo, sostienen en su libro "Derecho Urbanístico chileno" que "*Se entiende por urbanización la ejecución o ampliación de obras de infraestructura y ornato señaladas en el artículo 134*"⁵. En ese sentido, se debe tener presente -según los autores- "*¿Dónde, cuándo y a quienes les corresponde ejecutar obras de*

5 José Fernández Richard y Felipe Holmes Salvo, Derecho Urbanístico chileno, cap. 10, pp. 172

urbanización". Ejercicio teórico que, al llevarlo a cabo, y teniendo en consideración no sólo el comentado artículo 134 sino que también lo dispuesto por el artículo 2.2.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción⁶, nos lleva necesariamente a concluir, que los proyectos llevados a cabo por mi representada no caben bajo ningún supuesto en la nomenclatura de "urbanización".

17. Dicho criterio contenido en el DFL 458 no es una extrañeza jurídica chilena, sino que el criterio general bajo el cual se entiende el concepto de urbanización incluso en otros países como España⁷ o Uruguay⁸.

18. En definitiva, no existe respaldo normativo alguno para la obligación que, directa o indirectamente, se le pudiera intentar imponer a mi representada, de tramitar un permiso de urbanización en zona rural, dentro de terrenos privados, por un proyecto de subdivisión que no incluye apertura de vías públicas.

19. Es más, aun cuando mi representada quisiera cumplir y eventualmente solicitara a la DOM respectiva la aprobación de caminos, dotación de agua y luz, ello le resultaría imposible, pues como indica el inciso 5to del art. 116 de la LGUC, el proyecto tendría que cumplir con requerimientos urbanísticos que no existen, pues no hay instrumentos de planificación territorial aplicable. Lo mismo ocurriría con los caminos, a los que para mantener su condición de ruralidad, se les exigiría cumplir con las exigencias normativas tradicionales de zona urbana, lo que es absurdo.

20. A lo anteriormente expuesto, debemos agregar una complejidad adicional, referida a cierta jurisprudencia reciente de la Corte Suprema⁹ que ha señalado que no sólo se debe analizar los

6 Que dispone en su inciso primero que *"Se 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"*.

7 En efecto, según el artículo 67 numeral 2 del Reral Decreto 2159/1978, *"2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas"*.

8 Según el artículo 32 letra A de la Ley 18.308 de 2008: *"Categoría urbana consolidado, cuando se trate de áreas urbanizadas dotadas al menos de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público; todo ello en calidad y proporción adecuada a las necesidades de los usos a que deban destinarse las parcelas"*.

9 Rol 85.952-2022 y Rol 15.499-2018, seguidas ante la Excm. Corte Suprema.

umbrales de literales de ingreso por tipo de proyecto (art. 10 de la ley 19.300) sino que también el riesgo de generar impacto/daño ambiental con base en el artículo 11 de la ley 19300, cuestión técnica que no se ha hecho en el presente proyecto. Cabe aclarar que dicho tipo de criterio no es seguido hasta el momento por la autoridad administrativa, sino sólo por la Excm. Corte Suprema.

21. A mayor abundamiento el fallo con número de Rol 2.608 - 2022¹⁰ de la misma Corte Suprema sostiene: *“Que, teniendo la autoridad ambiental una **obligación general de preservar la naturaleza y proteger el medio ambiente**, se hace necesario que, cuando exista riesgo de producir daños ambientales, se evalúe el impacto ambiental que puede producir un determinado proyecto. Dicho impacto debe ser entendido en los términos descritos por la letra k) del art. 2 LBGMA, esto es, como la alteración del medio ambiente provocada directa o indirectamente por un proyecto o actividad en un área determinada.*

*Que los proyectos o actividades con **posibilidad de causar impacto ambiental no son únicamente aquellos enumerados en el art. 10 LBGMA y en el art. 3° RSEIA**. Dichas disposiciones solo señalan aquellos en que resultaría obligatorio para el desarrollador someterlos al sistema de evaluación de impacto ambiental, pero **no se excluye la posibilidad de que otros proyectos puedan ser también evaluados**. Prueba de lo anterior sería lo dispuesto en el art. 21 LOSMA, en el que se permite a cualquier persona denunciar ante la SMA el incumplimiento de instrumentos de gestión ambiental y normas ambientales, que pueden o no dar origen a un procedimiento sancionador, en concordancia con lo previsto en el art. 47 LOSMA”. (Lo destacado es nuestro).*

22. Pues bien, al respecto, podemos señalar que el proyecto que se pretende desarrollar, se reducirá única y exclusivamente a subdividir predios agrícolas que se encuentran completamente ajustados al sobreviniente nuevo contexto regulatorio y jurisprudencial, de tal manera que no puedan ser cuestionados. Así, es el propio Reglamento Interno que señala en su cláusula vigésimo sexta, letra B) sobre el Destino: *“ Destinar el sitio a funcionamiento de actividades comerciales. Los lotes únicamente podrán ser destinados a un uso agrícola y para el consumo personal bajo criterios de producción de alimentos orgánicos. El destino de las construcciones que se hagan en los sitios será exclusivamente habitacionales con excepción de los lotes cuarenta y cuatro, cuarenta y cinco, cuarenta y*

10 Rol 2.608-2022 seguidas ante la Excm. Corte Suprema.

ocho y cuarenta y nueve en donde podrá destinarse el uso para la construcción y operación de hotel y/o lodge de pesca.” De lo anterior se desprende:

- a.** El proyecto siempre ha tenido y conservado su espíritu agrícola y no inmobiliario.
- b.** Las construcciones exclusivamente habitacionales en ningún momento impiden las de uso agrícola y de consumo personal.
- c.** Incluso los bienes comunes se reduce la posibilidad de construcciones a actividades agropecuarias como lodge de pesca.

23. A lo anterior se agrega, que el proyecto siempre ha pretendido mantener el destino y uso agrícola de las parcelas, e incluso ha considerado siempre la creación de áreas destinadas a la conservación mediante la implementación de un derecho real de conservación, que hoy se encuentra ya en elaboración. Por último, el proyecto no ha contemplado nunca la intervención de bosque nativo, y para el caso de que algún propietario lo deseará hacer, se incluirá en los contratos y nuevo Acuerdo de Convivencia la prohibición de realizarlo sin el respectivo plan de manejo aprobado por CONAF, tal como se da cuenta en la letra I de la cláusula vigésimo sexta del Reglamento interno.

24. Aquello se suma el hecho de que según se dispone en la misma cláusula vigésimo sexta, número cuatro sobre Normas de arborización, nuevas plantaciones y derecho de vista, letra B: *“Los sitios están dotados naturalmente de arborización nativa, el espíritu es mantener el carácter de bosque del entorno, por lo que cada propietario está obligado a mantener al menos un noventa y cinco por ciento de la arborización existente en su respectiva parcela (...)”*.

a.1) Descarte del término “conjunto habitacional” establecido por la letra g.1.1 del artículo 3 del reglamento de SEIA.

25. Sin perjuicio de lo antes expuesto, es necesario entender el alcance del fundamento legal que se utiliza por la RE 2003, el cual se basa en gran medida en lo dispuesto por la letra G.1.1 del artículo 3 del reglamento de SEIA.

26. En ese sentido, el citado artículo reza lo siguiente: “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 turísticos, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.”

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

G .1. 1. “**Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.**”

27. De este artículo entonces, para hacer un análisis correcto de la norma, debemos tener en consideración cuál es el alcance del precepto “conjuntos habitacionales”. Para ello no basta sólo señalar el citado reglamento, sino que también se debe traer a colación lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcción, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, leyes sectoriales y las Circulares de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

28. Al respecto en materia urbanística se han entendido como conjuntos habitacionales como: “una agrupación de viviendas destinadas al alojamiento permanente de igual número de hogares con cierta identidad propia, producto de factores tales como: i) Unidad morfológica y territorial que se distingue del contexto en el que se inserta. ii) Una unidad organizativa con una estructura reconocible. iii) Existencia de espacios y equipamientos de uso común (juegos infantiles, áreas verdes, sede social, cancha deportiva, etc.). iv) Un número de hogares y habitantes de acuerdo a una determinada estructura de relación social. v) Reconocimiento de los residentes como pertenecientes al conjunto. vi) Simultaneidad en la construcción por un mismo equipo profesional de arquitectos y constructores. vii) Una denominación común (nombre de población o villa).”¹¹

11 Universidad de Chile Instituto de la Vivienda. Estudio diagnóstico sistema de medición de satisfacción de beneficiarios de vivienda básica. Informe final. Santiago, Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Instituto de la Vivienda. 2001. p. 7.

29. Teniendo esta agrupación de normas aplicables para el caso concreto y el concepto utilizado en materia urbanística, es la propia Superintendencia del Medio Ambiente la que, con Resolución exenta N° 1310 de 2020 define lo que es conjunto habitacional. Esto es: *“la agrupación de viviendas con una identidad morfológica común, que se construye en un momento determinado o máxime en etapas consecutivas y, por el mismo grupo de profesionales arquitectos y constructores”*. Pues bien, no sólo jamás ha sido consultado, analizado o imputado a mi representada si ella construirá las viviendas que se permiten por art. 55 de la LGUC para cada parcela, pero frente a ello sólo podemos afirmar tajante y claramente que jamás se ha considerado dicha posibilidad. La posible construcción de las viviendas son de cargo de cada propietario, no teniendo mi representada ni siquiera el giro de construcción de edificaciones.

30. De acuerdo a lo anterior, y complementado con el Certificado de Informaciones Previas aportado por el titular, es que este bien inmueble tiene el carácter de rural y, por lo tanto, un suelo con destino preferentemente agrícola. En atención a aquello, es relevante lo que establece la Ley General de Urbanismo y Construcción en sus artículos 116 y 55 en relación al Artículo 1.4.1. de la OGUC, en el sentido que, la eventual construcción del propietario del predio al llevar a cabo alguna construcción de vivienda para sí o para sus trabajadores, no alteraría su destino eminentemente agrícola pero, de igual forma, requiere permiso de edificación, el cual deberá ser emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Coyhaique.

31. Adicional a lo anterior, debemos recalcar que en todo momento se ha cumplido con el espíritu y letra del DL 3516, ya que se ha mantenido siempre el destino y explotación agrícola del inmueble. Para acreditar lo anterior tenemos hasta el momento y sin perjuicio de otras que se podrán aportar, los siguientes documentos:

- i)** Cláusulas contrato
- ii)** Fotos de trabajos agrícolas
- iii)** Diseño de huertas comunitarias

32. De la misma manera, no se desarrollarán obras que bajo el nuevo contexto regulatorio pudieran entenderse como relacionados con equipamiento.

33. Por último, está contemplado reducir el número de parcelas destinadas a los propietarios de la parcela agrícola (60), para generar fusiones que permitan desarrollar un proyecto de conservación. Lo anterior se tramitará ante el SAG a la brevedad. Asimismo, acompañamos un nuevo plano - incorporado como imagen infográfica en el nuevo brochure - que se le presentará a dicha autoridad.

a.2) Inexistencia de un proyecto de equipamiento.

1. Para sustentar lo anterior, la Res. Ex. N° 2003/2022 se ha basado especialmente en la oferta comercial. Particularmente como lo dispone el punto II en los siguiente términos: *“(xi) El proyecto considera distintas obras, tales como portones, cercos perimetrales, quinchos, un hotel y/o lodge de pesca, bajadas de bote, un bike park y mountainbike, un sector de playa, una huerta orgánica y un sector de kayak, según se desprende de la presentación de la titular efectuada con fecha 15 de junio de 2022, del Reglamento Interno de Propietarios y de las páginas web mediante las cuales el titular promociona su proyecto2.”*

2. La O.G.U.C en su artículo 2.1.27 señala que equipamiento: *“Se refiere a las **construcciones** destinadas a la prestación de servicios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generen a partir de ellas.”*

3. De esta manera, bajo ningún punto de vista, y considerando el tenor de lo definido por la O.G.U.C como “equipamiento”, las supuestas obras que la SMA señala en el punto II (xi) de la resolución que inicia el requerimiento de ingreso al SEIA, pueden ser consideradas como tales, toda vez que, ninguna de estas implica la hipótesis de efectuar **construcciones** que requieran un permiso de edificación.

4. En efecto, el hecho de que, por ejemplo, se menciona la existencia de “bajada de botes”, “sector de kayak” o “zona de playa”, no requieren permiso de edificación de ninguna especie.. Sin perjuicio de ello, como se indicó, dichas obras no se desarrollarán para lo que se contempla modificar las ofertas comerciales y modificar los contratos ya suscritos junto con el reemplazo del Reglamento actual por uno de Convivencia.

5. Por su parte, en lo que dice relación a la existencia de quinchos, hotel/lodge de pesca, estos definitivamente serán eliminados, más allá de que en la actualidad no hay indicio alguno de su construcción, por lo que permanece más bien como una imputación abstracta con base en documentos y no en lo obrado o ejecutado a la fecha.

6. Sin perjuicio de lo anterior, y como ya se ha dicho, para todos los efectos, más allá de la RE 2003, y más bien debido al nuevo contexto de gran incertidumbre regulatoria entorno a las subdivisiones de predio agrícola, el titular ha decidido modificar su diseño y propuesta, y ya no se contemplarán ninguna de las obras mencionadas. Para lo anterior, se modificará la oferta comercial y ajustarán los contratos ya suscritos para que se excluyan expresamente dicho tipo de obras, reemplazando, además, el Reglamento actual por un Acuerdo de Convivencia que expresamente descartará la construcción de este tipo de obras.

7. Lo anterior, bajo el entendido de que el proyecto no es ni ha sido nunca un proyecto de desarrollo urbano, pero que entendiendo el incierto contexto regulatorio y político actual entorno a las subdivisiones agrícolas, el titular del proyecto ha decidido voluntariamente realizar lo anterior.

b) Inexistencia de un proyecto inmobiliario o loteo.

34. Letra h) del artículo 10 de la Ley 19.300 dispone en su encabezado que: *“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: “h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas;”*. Asimismo, el artículo 3 del Decreto 40/2016 que Reglamenta el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, por su parte, señala que aquellos *“proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas”* deberán someterse al SEIA. Lo mismo concluye el decreto.

35. En complemento de lo anterior, se debe considerar lo que reza la misma letra h) pero esta vez en su punto h.1: *“Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento (...)”*.

36. En ese sentido el proyecto contempla la práctica de una subdivisión, no teniendo entonces un carácter de proyecto inmobiliario, ni tampoco el carácter de un conjunto habitacional, como se ha comentado previamente. Lo anterior, debido particularmente a que mi representada no tiene por giro la construcción de viviendas de ninguna especie, lo que de hecho, no ha sido jamás ponderado ni siquiera imputado por la SMA.

37. Se desprende del sitio web que habrá disponibilidad de luz, agua y caminos, lo que bajo una interpretación del ente fiscalizador, podrían entenderse como “obras de urbanización” y, por tanto, quedaría circunscrito dentro de la letra en análisis. Sin embargo, como ya dijimos, dichas obras no sólo no las ejecuta mi representada, sino que además legalmente no existe un permiso para obras de urbanización parciales, sino que sólo la obligación de urbanizar.

38. Ello queda de manifiesto en las cláusulas presentes en los contratos de compraventa, pues se dispone, en particular sobre agua y electricidad que: *“Las Partes aceptan que a cada parcela se le suministrará agua a través de una red de agua. Es obligación de cada propietario instalar el medidor y construir una cisterna o estanque (subterráneo) para el acopio de agua en caso de requerir mayores volúmenes. La electricidad será distribuida en forma subterránea y cada parcela contará con una toma de corriente habilitada para su conexión. Cada propietario tendrá que pagar el remarcador o medidor que le corresponda a su parcela. Corresponderá a la comunidad agrícola, el suministro y cobro de estos servicios.”*

39. Sin perjuicio de lo anterior, es conveniente hacer presente las nuevas tendencias que se están desarrollando en otros países y que han comenzado a considerarse a nivel nacional, tal como se ha expuesto en publicaciones recientes¹² pretende mantener siempre la posibilidad de subdividir terrenos que, para que puedan tener viabilidad habitacional, deben considerar, por ejemplo, áreas de conservación. Ello es justamente lo que busca el nuevo diseño del proyecto Simpson Canyon.

40. Otra posibilidad complementaria a lo anterior, es dar cabida a las denominadas *agrihoods*, las que, de hecho, no requieren de una nueva regulación, pues simplemente consiste aplicar de modo más estricto el concepto de destino y uso agrícolas, cosa que el proyecto Simpson Canyon

12 Allard, Pablo; Correa, Juan Ignacio; Sánchez, Juan Francisco. “Parcelaciones rurales: Propuestas para el desarrollo de las subdivisiones rústicas en Chile”. Centro de Estudios Públicos, Octubre 2022.

siempre ha contemplado (lo que acreditamos con lo expuesto en reglamento interno, fotografías que se adjuntan donde se muestran una serie de animales, y nuevo proyecto), permitiendo a su vez la construcción de viviendas para habitación, tal y como permite el art. 55 inciso primero de la LGUC.

41. Por último, dentro de este encuadre de DL 3516, y art. 55, también se encuentra lo dispuesto en el artículo 2.2.2 de la de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que dispone que la subdivisión “es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes. Para estos efectos, se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial.”

42. De acuerdo a esta cita anterior de la O.G.U.C. se puede desprender lo siguiente para el caso en concreto:

i) La Subdivisión no genera obligación de urbanizar, siempre y cuando las obras existentes sean suficientes para satisfacer dichos fines.

ii) Serán suficientes cuando: i) no exista apertura, ii) ensanche, iii) prolongación de vías públicas y, iv) que el predio no esté afecto a utilidad pública por el por el Instrumento de Planificación Territorial.

iii) Respecto del punto iv) este informe detalla que el predio donde se emplaza el proyecto Simpson Canyon, no forma parte del Instrumento de Planificación Territorial.

43. Pues bien, el proyecto no contempla apertura, ensanche o prolongación de vías públicas, ni ha sido afectado por Declaratoria de Utilidad Pública. Por ende, no tiene obligación de realizar acción de urbanización alguna, lo que por lo demás, jamás ha pretendido desarrollar. Lo único que siempre se ha tenido que considerar es el mejoramiento de los caminos para permitir el adecuado acceso de los propietarios a sus parcelas agrícolas las que, a todas luces, necesitarán agua y electricidad, siendo ello de cargo de cada propietario.

44. En la denuncia efectuada ante la Superintendencia del Medio Ambiente, los sujetos activos hablan en reiterados párrafos que estaríamos en presencia de “loteos no planificados”. Sin embargo, es necesario tener presente cuál sería el alcance de esta idea.

45. En ese sentido, loteo es definido por la misma entidad reguladora como: “*apertura, ensanche o prolongación de vías públicas al interior del terreno que se está dividiendo y siempre acarrea la obligación de ejecutar obras de urbanización.*” Lo anterior, en la misma resolución de la Superintendencia del Medio Ambiente N° 1310 de 2020. Por su parte, esta misma resolución nos da luces de lo que debemos entender por “subdivisión”: “*Esta no contempla dichas vías públicas y, consecuentemente, no contempla la obligación de ejecutar obras de urbanización.*”

46. Por su parte, es importante tener presente lo que el Tercer Tribunal Ambiental (Zona Sur) señaló en Causa Rol 28 - 2020. En efecto dispone el considerando vigésimo quinto:

VIGÉSIMO QUINTO. *En ese orden, de la revisión del expediente de autos es posible advertir una serie de circunstancias que conducen al Tribunal a concluir que el destino del proyecto B.P. es el uso habitacional en las parcelas que lo conforman, hecho que explica la razón de ser de este proyecto. Estas circunstancias son las siguientes:*

1) *La normativa interna de B.P. 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).*

2) *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 m² a 199,31 m².*

3) *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).*

4) *La existencia de un pozo profundo, un estanque acumulador de 226 m³ (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).*

5) 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).

47. Lo anteriormente citado, fueron los criterios que el Tribunal Ambiental de Valdivia utilizó para efectos de determinar que un proyecto tenga un fin absolutamente habitacional. En ese sentido, podemos replicar este mismo ejercicio para el presente caso:

- En lo que dice relación a la construcción de viviendas, mi representada bajo ningún respecto va a construir viviendas, ni menos la instalación de cables soterrados para el sistema eléctrico.
- Por su parte, en cuanto a la cantidad de lotes, instalación de obras de infraestructura interna y edificación de viviendas, mi representada contemplaba en el proyecto original una cantidad considerablemente un total de 106 parcelas, lo que se reducirá a 60, no contempla la construcción de infraestructura interna, ni menos, como se ha comentado la construcción de viviendas ni obtención de sus permisos.
- En cuanto al tercer criterio que se tuvo en consideración por parte del Tercer Tribunal Ambiental, es decir, construcción de caminos y obras de evacuación de aguas, mi representada, como se ha dicho, no contempla la habilitación y construcción de caminos (o modificaciones a los ya existentes dentro del predio, sino que sólo mejoramientos). Tampoco contempla la construcción de obras de evacuación de aguas.
- A lo vinculado con el agua potable, mi representada no construirá estanques, pozos o la habilitación de una obra de conducción de agua potable.
- Finalmente, no existe tramitación de planes de manejo forestal con la finalidad de ejecutar obras civiles que afecten el bosque nativo.

48. En conclusión, si proyecto se aleja de todos los supuestos anteriores, por lo que malamente podría ser de aquellos a los cuales hace alusión la letra g) y h) del artículo 3 del Decreto 40 de 2012 que se menciona en la denuncia, pues no se trataría de un conjunto habitacional, ni tampoco de un loteo sino que más bien de una subdivisión de predios amparados bajo lo dispuesto por el Decreto Ley N°3516 del Ministerio de Agricultura, los cuales, con posterioridad serán enajenados a terceros.

49. Desde este punto de vista, y para darle más solidez a esta postura, recomendamos enfáticamente que el proyecto encuentre la manera de mantener el uso y explotación agrícola del inmueble. En efecto, según se lee en proyecto del MINVU sometido a Consulta Ciudadana ¹³ que se pretende dar un tratamiento especial a la forma de acreditar la explotación agrícola del inmueble, más allá de lo que pareciera contradecirse con la forma de regular el inciso primero del art. 55 y el concepto de poblaciones.

50. En efecto, dicho proyecto: **i)** propone la revisión de las actuales competencias que tiene el SAG para efectos de la certificación del cumplimiento de la normativa vigente en cuanto a las divisiones de predios rústicos (a saber, D.L N°3516, Ley 18.766 y L.G.U.C). Adicionalmente a lo anterior, **ii)** busca la incorporación de la obligatoriedad de *“acompañar en las solicitudes de permiso de edificación para las viviendas del propietario del predio rural y sus trabajadores, la documentación que permita **acreditar la explotación agrícola del inmueble**, así como la calidad de los trabajadores en caso de corresponder”*. De esta manera, la DOM queda blindada en cuanto a la facilidad para controlar el otorgamiento de los permisos de edificación. (Lo destacado es nuestro). Si bien la obligación anterior se refiere al propietario, es mejor aún que se considere en el diseño original del proyecto elementos que le permitan, en el futuro, acreditar dicho destino al propietario.

b.1) Inexistencia de un sistema propio de producción y distribución de agua potable.

51. A la fecha, el diseño del proyecto ni tampoco su rediseño ha contemplado ni contemplará construir un sistema de abastecimiento de agua potable particular. En ese sentido, en lo que respecta a la potabilización de agua será de cargo de cada propietario.

52. Para el proyecto original, sólo se contempla la idea de desarrollar un sistema de prorrateo de los derechos de aguas de los cuales es dueño Simpson Canyon S.A. de manera proporcional a cada parcela. Sin embargo, siempre se ha contemplado la cesión de tales derechos a la Comunidad Agrícola, para lo cual se están desarrollando los documentos necesarios y pertinentes. Dicha cesión se sigue contemplando en el nuevo proyecto.

13(2022) Propuesta de modificación OGUC en materia de divisiones de predios rústicos y de subdivisiones, urbanizaciones y edificaciones en área rural. Consultado el 04 de octubre de 2022 en <https://participacionciudadana.minvu.gob.cl/consultas-ciudadanas-virtuales/propuesta-de-modificaci%C3%B3n-oguc-en-materia-de-divisiones-de-predios>

b.2) Inexistencia de un proyecto inmobiliario que se emplace en una superficie igual o superior a 7 hectáreas.

53. Para este acápite, es necesario tener presente que, la resolución Ex. 2003/2022 en el punto II, sobre “Los hechos constatados a partir de las actividades de fiscalización” señala: “(vii) *En base al antecedente citado en el párrafo precedente, se tiene que la superficie total de los lotes es de 57,74 hectáreas, mientras que la superficie total del área común es de 12,26 hectáreas. Así, el predio en que se emplaza el proyecto considera una superficie total de 70 hectáreas.*”

54. Lo anterior índice a error, ya que la subdivisión de predio rústico no puede ser la causal de ingreso propiamente tal, ni tampoco el derecho cada propietario a construir, o no, su casa, habida consideración de que mi representada ni siquiera tiene por giro a construcción de edificaciones.

55. En definitiva, y para efectos de no reiterar lo ya dicho, el proyecto jamás ha tenido la connotación de inmobiliario.

III.2) Arbitrariedad, desviación de poder, confianza legítima e imposibilidad de evaluar el proyecto dentro del SEIA.

56. El concepto jurídico de arbitrariedad va más allá del coloquial, definido por el Diccionario de la Real Academia de la Lengua, como acto o proceder contrario a la justicia, la razón o las leyes, dictado sólo por la voluntad o el capricho. Esa actuación caprichosa o no fundada objetivamente que se aparta de lo marcado por el Derecho -entendido éste en sentido amplio-, es lo que eleva a categoría de principio **como interdicción de la arbitrariedad en los poderes públicos.**

57. Este principio, a juicio de García de Enterría, no es una manifestación única del principio de igualdad, sino que también de la libertad, justicia, y pluralismo político¹⁴. De este modo, queda

14 García de Enterría, Curso de Derecho Administrativo Tomo I, 18ed, noviembre de 2017.

proscrito en todo Estado de Derecho un tipo de mando, de poder, entendido como simple expresión de la voluntad y la fuerza de quien lo detenta.

58. Para ello, uno de los requisitos fundamentales no es sólo la exposición de fundamentos, sino que estos sean también racionales y razonables, atendidos el fin de la norma.

59. En efecto, el cambio de criterio ambiental en torno a las parcelaciones ha operado en la SMA de manera reciente, transgrediendo una forma pacífica de aplicación del Derecho por más de 40 años sobre las parcelaciones. Lo anterior, adolece más bien de motivaciones de índole política que normativa.

60. Para acreditar la desviación de la finalidad contemplada para el SEIA, podemos comentar y tener como referencia lo ocurrido en el proyecto Navegantes del Tronador, donde intentando ser evaluado dentro del SEIA bajo la forma de una Declaración de Impacto Ambiental, por encontrarse dentro de un área protegida, ello no fue posible ya que no pudo obtener el cambio de uso de suelo (art. 55 de la LGUC en relación con el Permiso Ambiental Sectorial o PAS 160), puesto que este tipo de proyectos (subdivisión de predio rústico) no puede obtener dicho tipo de informe según lo que indicó la propia SEREMI MINVU X Región mediante Ordinario N° 2/2022.

61. En efecto, según ella, a este tipo de proyecto no se le podía entregar un IFC al no encontrarse contemplado dentro de las causales que lo hicieran procedente conforme a lo estipulado en el art. 55, ya que "*...estas deben tramitar Informe Favorable para la Construcción en áreas rurales, en función de lo dispuesto por el art. N°55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, **no obstante tampoco se observa que dichas construcciones se encuentren dentro de las excepciones que permite dicho artículo.**"¹⁵*

62. Lo anterior se debe a que los proyectos de desarrollo urbano ubicados fuera de los planes reguladores son los contemplados en el inciso 3 y 4 del artículo 55 de LGUC. Pues bien, Simpson Canyon no contempla ninguno de los fines indicados en dichos incisos, pues no se busca complementar alguna activador industrial con viviendas, dotar de equipamiento algún sector

15 (2022) Procedimiento de evaluación ambiental proyecto Navegantes del Tronador. Consultado el 4 de octubre de 2022 en: https://seia.sea.gob.cl/expediente/ficha/fichaPrincipal.php?modo=normal&id_expediente=2151396125

rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, ni la construcción de viviendas de hasta 1000 UF. Del mismo modo, tampoco se contemplan construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, de turismo o poblaciones fuera de los límites urbanos.

63. Según lo expuesto, si al proyecto Simpson Canyon se le termina por exigir su ingreso al SEIA, tendrá la imposibilidad jurídica de poder obtener el Permiso Ambiental Sectorial 160, y por ende, de obtener su RCA, lo volvería del todo absurda el presente requerimiento de ingreso.

III.3) Otras ilegalidades.

a) **Las supuestas obras del proyecto de desarrollo urbano o inmobiliario no se han iniciado y Simpson Canyon mantiene facultades de modificar el proyecto:**

64. Lo cuestionado por la SMA no debería ser la subdivisión misma ni las viviendas del art. 55 LGUC, sino que las supuestas obras de urbanización o de equipamiento.

65. Respecto de las primeras, no sólo no se han iniciado sino que no son de cargo de mi representada, más allá del mejoramiento de caminos ya realizado.

66. En cuanto a las segundas, no hay inicio ni material ni jurídica (ej.: permisos) alguno, siendo además que el rediseño del proyecto no las contempla. Por ende, no se debería considerar como inicio de dichas obras la mera venta de parcelas.

67. De otro lado, se puede señalar que, en la cláusula segunda transitoria del Reglamento interno, se desprende que sus disposiciones comenzarán a regir una vez que el proyecto haya sido vendido en un **setenta por ciento** a terceros. En efecto, dicho porcentaje de ventas no hace más que configurarse como un hito para efectos de considerar que el proyecto inició.

68. Es más, a la fecha solo existe un porcentaje de venta que de los lotes que asciende a 20 (17 ya inscritos y 3 en proceso de inscripción), por lo que malamente, en los términos señalados por el Reglamento interno, puede considerarse que proyecto inició como tal, y por ende no se limita la posibilidad que Simpson Canyon S.A, pueda hacer las modificaciones que se están proponiendo.

b) El cambio regulatorio de las parcelas agrícolas pasa necesariamente por reformas legales o al menos de reglamentos:

69. Según lo que ha venido ocurriendo con la constante reinterpretación administrativa de diversas normas para intentar darle un marco jurídico más moderno y coherente a las parcelaciones agrícolas, no es menos cierto que ello pasa necesariamente por una reforma legal del DL 3516 y LGUC, o de al menos la OGUC y del DS 40/2012.

70. De ello se da cuenta en los innumerables proyectos de ley que desde los años 90 se han venido intentando tramitar para generar un cambio regulatorio propiamente tal. En efecto, según informe emitido por la Biblioteca del Congreso, tenemos los siguientes proyectos de ley:

- Modifica el DL N° 3516, con el objeto de permitir la enajenación de predios rústicos de superficie inferior a 0,5 hectáreas físicas, a Confesiones e Instituciones religiosas, ingresado en julio de 1992. Archivado.
- Modifica el D.L. 3.516, de 1980, en lo relativo a la enajenación de predios rústicos de superficie inferior a 0,5 hectáreas a las instituciones que indica , ingresado en octubre de 1992 . Archivado.
- Modifica el D.L 3.516, de 1980 que establece normas sobre división de predios rústicos. Ley 19.428, ingresado, en agosto de 1994.
- Modifica el D.L 3.516, de 1980 que establece normas sobre división de predios rústicos, incluyendo normas sobre desarrollo urbano y requisitos de urbanización ingresado en enero de 1995. Archivado.
- Deroga el D.L. No 3.516, de 1980, sobre división de predios rústicos, ingreso en diciembre de 1996. Archivado.
- Modifica el D.L. 3516, relativo a la división de predios rústicos en superficies no inferiores a 0,1 hectáreas físicas, ingresado en octubre de 1997. Archivado.
- Autoriza la subdivisión de predios rústicos en favor de las personas que indica. Ley 19.807, ingresado en septiembre de 1998.
- Proyecto de ley que establece normas para facilitar la subdivisión de predios rústicos, ingresada en octubre del año 2002. Archivado.

- Modifica el D.L 3.516, de 1980 que establece normas sobre división de predios rústicos, ingresada en mayo de 2007. Ley 20.623
- Modifica decreto ley N° 3516, sobre división de predios rústicos, agregando una nueva letra k) en su artículo 1° ingresado en abril del 2010. Actualmente en tramitación
- Proyecto de ley sobre transferencia de predios rústicos ingreso en abril de 2011. Actualmente en tramitación
- Modifica decreto ley N° 3516 de 1980, que Establece Normas sobre División de Predios Rústicos, para permitir la venta de predios de cabida inferior a 0,5 hectáreas, en caso que indica, ingresado en agosto de 2014. Actualmente en tramitación.

c) Dada la imposibilidad de evaluarse dentro del SEIA, de obligarse a realizarlo, se terminaría por generar una expropiación regulatoria a mi representada.

71. Doctrinariamente, se ha señalado que expropiación regulatoria *“ocurre cuando el titular de derechos de propiedad sufre una pérdida no a partir de la acción directa del Estado, pero si a consecuencia de las regulaciones que si crean esas pérdidas o detrimentos”*¹⁶. Es decir, se puede entender también que según la expropiación regulatoria, el Estado regula un derecho de propiedad de una forma que lleva a que éste pierda valor, el cual debe ser indemnizado.

72. En efecto, la expropiación regulatoria no viene siendo una manifestación de la función social del dominio que está de manifiesto en nuestra Constitución Política de la República, sino que más bien puede ser entendida como una excesiva demostración de lo que un abultado estado puede hacer con particulares titulares de derechos.

73. La doctrina también ha señalado sobre la expropiación regulatoria que, esta *“deviene en expropiatoria si afecta excesivamente algunas de las facultades o atributos esenciales del dominio.”*¹⁷

¹⁶ BRENNAN, Tim y BOYD, James William. Political Economy and the Efficiency of Compensation for Takings. Contemporary Economic Policy, vol. 24, Estados Unidos, 2005.

¹⁷Guiloff Titium, Matías. Ensayo La Expropiación regulatoria, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de Talca. Ius Et Praxis. Talca, diciembre de 2018.

74. Asimismo la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, ha señalado en causa **Rol N°245-246 de 1996** sobre el caso Playa I, reconoce *la existencia una limitación (...) del uso y goce al ejercicio del dominio*. En otras palabras, a facultades propias en los términos que el Código Civil dispone en cuanto a la titularidad de este derecho Real.

75. La misma doctrina previamente citada comenta el fallo del Tribunal Constitucional señalando que: *“Así, tal como lo hizo la Corte Suprema de Estados Unidos en el caso Pennsylvania Coal Company v. Mahon, el Tribunal Constitucional establece que existe un continuo conceptual entre limitación y expropiación, habiendo entre éstas tan solo una diferencia de grado, marcada por la intensidad de los efectos concretos de la medida sobre la propiedad.”*¹⁸

76. Otro caso donde el Tribunal Constitucional se refiere a esta institución es en la causa Rol N°334 de agosto de 2001, donde derechamente señala *“no solo hay privación cuando al dueño se lo despoja totalmente del bien o uno de sus atributos esenciales, sino que también cuando se establecen regulaciones que le impidan ejercer libremente su derecho o una de sus facultades (...)”*.¹⁹

77. De esta manera, el hecho que la SMA pretenda constreñir a mi representada a ingresar al SEIA, no es más que poner en jaque el desarrollo de un proyecto, imposibilitando su desarrollo y cercenando así su derecho de propiedad y a desarrollar actividad económica lícita.

78. En efecto, con este tipo de decisiones no solo se afecta el derecho de propiedad de mi representada en los términos de materializarse una expropiación regulatoria sino que derechamente, ya que le termine por impedir la venta de las parcelas en cuestión para el objeto diseñado, sino que también dada la interpretación ambigua e incierta que se está dando de la norma (particularmente urbanística y ambiental), se termina por impedir a unos pocos el desarrollo de este tipo de proyectos.

79. Pues bien, evidentemente dado el caso de Navegantes del Tronador, y de la imposibilidad de proyectos de subdivisión agrícola de obtener un IFC en los términos que exige el art. 55 inc 3 y 4,

18 Guiloff Titiun, Matías. Ensayo La Expropiación regulatoria, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de Talca. Ius Et Praxis. Talca, diciembre de 2018.

19 Tribunal Constitucional. Fallo Causa Rol N°334 de agosto de 2001, considerando décimo sexto.

tenemos que por la vía de requerir el ingreso del proyecto al SEIA, este simplemente terminará por no poder desarrollarse. Frente a ello, de poco sirve reservar acciones civiles contra el Estado (cosa que por medio de la presente de todos modos realizamos), pues este tipo de proyectos son realizados en la mayoría de los casos por personas naturales que no tienen la capacidad de desarrollar largos juicios, con todos los costos que ellos acarrearán.

80. Por ende, corresponde más bien solicitar a esta Superintendencia que reevaluar su decisión, y plantear otras vías justas y proporcionadas que permitan darle viabilidad a una actividad económica que se venía desarrollando pacíficamente por más de 40 años. Lo anterior podría considerar, por ejemplo, el mejoramiento del diseño propuesto en esta presentación.

IV. PETICIONES CONCRETAS:

1. Tener por evacuado traslado, abriendo término probatorio solicitado en el segundo apartado y emitiendo los informes solicitados en el tercer apartado.
2. En su defecto, tener por evacuado traslado, suspendiendo la tramitación del inicio de requerimiento de ingreso, hasta que se hayan terminado de realizar todas las gestiones para el nuevo proyecto Simpson Canyon informado en esta presentación, y así Ud. pueda considerarlo adecuadamente para su decisión final.

PRIMER APARTADO: ACOMPAÑA DOCUMENTOS. Solicito a Ud., se sirva tener por acompañados los siguientes documentos en parte de prueba, sin perjuicio de otros que puedan acompañarse al expediente administrativo durante su tramitación, en virtud de lo dispuesto en el art. 62 de la LOSMA en relación con el art. 17 de la Ley 19.880:

1. Primer diseño infográfico de nuevo proyecto Simpson Canyon, donde se muestran las 60 parcelas (incluyendo dos de conservación), huertas comunitarias, y espacios para actividad agrícola o ganadera reservada en cada parcela.
2. Set de fotografías de animales existentes a la fecha dentro del proyecto.
3. Nueva propuesta de brochure de oferta comercial del nuevo proyecto Simpson Canyon.
4. Personería que acredita poderes de representación.

SEGUNDO APARTADO: SOLICITA APERTURA DE TÉRMINO PROBATORIO Y CITACIÓN DE TESTIGOS. Solicito a Ud. que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 35 inciso segundo de la Ley 19.880, y del artículo 62 de la LOSMA, proceda a abrir un período o término probatorio especial de 30 días, dada la naturaleza del presente procedimiento, y de la cantidad y complejidad de los hechos alegados en lo principal. En particular, hacemos presente a Ud. que como se apreciará de lo expuesto en lo principal, el proyecto se encuentra en pleno proceso de “rediseño”, por lo que muchas pruebas se encuentran en proceso de confección. Por ende, se requiere un plazo adicional para lograr aportarlas, y de dicha manera no dejar en indefensión a mi representada, o incluso requerida de ingresar un proyecto al SEIA que, a todos luces, no se desarrollará en los términos denunciados y requeridos, no pudiendo sujetar su rediseño a una voluntad ajena o distinta a la de su titular.

Conforme a lo anterior, dentro de dicho término, se podrán aportar todas las pruebas que en Derecho corresponda, solicitando a Ud., desde ya, tomar declaración de a lo menos las siguientes personas bajo apercibimiento legal, o bien recibir sus testimonios vía telemática o al menos requerir sus declaraciones juradas, sin perjuicio de otras que pudieran solicitarse durante el término probatorio:

1. **Gonzalo Francisco Cortes De La Cerda**, chileno, casado, empresario, RUT: 7.014.743-2, domicilio Avenida Manquehue Norte N° 1.260, Las Condes, Santiago. Correo electrónico: gcortes@flyshop.cl
2. **José Tomás Cortés Soruco**, chileno, casado, administrador de empresas, RUT: 17.957.010-6, domicilio San Enrique 14.813, depto 302, Lo Barnechea, Santiago. Correo electrónico: josetomascortesso@gmail.com
3. **Frank Michael Riebensahm**, alemán, casado, Ingeniero, RUT: 22.629.558-5. Domicilio: Camarico 13.832 Las Condes, Santiago. Correo electrónico: michael@riebensahm.org
4. **Camilo Andrés Martínez Sepúlveda**, chileno, casado, abogado, RUT: 17.169.547-3, domicilio: Pedro Torres 98, depto 504, Ñuñoa, Santiago. Correo electrónico martinezsepulvedacamilo@gmail.com
5. **Diego Felipe Rojas Carvajal**, chileno, soltero, médico, RUT: 18.936.393-1, domicilio: Tabancura #1.623, Vitacura. Santiago. Correo electrónico: diegorojas1995@gmail.com

6. **Ignacio Andrés Martínez Gutiérrez**, chileno, casado, RUT: 16.657.174-k, domicilio: Pedro Fontova 7788, depto 83A Huechuraba, Santiago. Correo electrónico: ignacio.martinez.gutierrez@gmail.com
7. **Agustina Illanes Aldunate**, chilena, soltera, Ingeniero Comercial, RUT: 18.936.037-1, domicilio: Las Nieves 13.550, depto 44 Vitacura. Correo electrónico: aillanesa@gmail.com
8. **Raimundo Cuevas Larrain**, chileno, casado, constructor civil, RUT: 6.969.375-k. Domicilio: Limache 3421 of 1. El Salto, Viña del Mar, región de Valparaíso. Correo electrónico: rcuevas@ic-australis.cl.
9. **Fernando Valdivia Sat**, chileno, casado, ingeniero comercial, RUT: 16.358.175-2, domiciliado en Los Raulies, casa F19, club de golf los lirios, Requínoa, región de O'Higgins, correo electrónico fernandovaldivias@gmail.com.

Se solicitan dichas declaraciones señalados, con el objeto de acreditar ante Ud., a lo menos, la férrea voluntad de todos los involucrados en mantener el destino, uso y explotación agrícola del (los) inmueble(s), y que serán los propietarios a través de una Comunidad Agrícola los que organizarán su convivencia y administrarán todo lo necesario para mantener dicho destino, uso y explotación. Del mismo modo, podrán exponer las características del nuevo proyecto Simpson Canyon, todo lo cual permitirá a Ud. convencerse de que el proyecto no ha sido ni será uno de desarrollo urbano o inmobiliario. Lo anterior, sin perjuicio de otros puntos a los cuales se podrán extender sus declaraciones según se estime pertinente u oportuno.

TERCER APARTADO: SOLICITA INFORMES. Solicito a Ud., en virtud de lo dispuesto en el art 17, 21 y 37 de la ley 19.880, oficiar a los siguientes órganos del estado para que informen lo siguiente:

- a) Al **Servicio de Evaluación Ambiental**, para que informe, según lo requerido en la letra i) del art. 3 de la LOSMA y RE 769/2015 SMA, de al menos lo siguiente:

- 1) Sobre consultas de pertinencia aprobadas sobre subdivisión de predio agrícola durante los últimos 3 años. Lo anterior, para así determinar si con el presente requerimiento de ingreso se cumple con la garantía constitucional de igualdad ante la ley,

derecho de propiedad y a desarrollar actividades económicas lícitas, y de seguridad jurídica;

2) Sobre casos requeridos ingreso al SEIA por la SMA que hayan efectivamente ingresado a evaluación.

- b) A la **Secretaría Regional Ministerial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la Región de Aysén y/o al mismo Ministerio de Vivienda y Urbanismo**, para que informe, sobre la efectiva imposibilidad de obtener el IFC o ex cambio de uso de suelo para los proyectos de subdivisión de predio rústico.
- c) A la **División de Fiscalización y Conformidad Ambiental de la Superintendencia de Medio Ambiente**, para que informe sobre todas las fiscalizaciones que ha realizado a subdivisión de predios agrícolas durante los últimos 3 años y, de ellos, los casos en que ha requerido de ingreso al SEIA. Lo anterior, a nivel nacional y en particular en la Región de Aysén.

CUARTO APARTADO: TÉNGASE PRESENTE. Solicito a Ud., tener presente que, para efecto de resolver el presente procedimiento, en virtud del principio de no formalización establecido en el artículo 13 de la Ley N° 19.880 que rige al presente procedimiento administrativo, los argumentos contenidos en lo principal de esta presentación puede ser complementada mediante antecedentes o razonamientos adicionales que pudieran presentarse con posterioridad, así como por aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones que mi representada desee realizar en uso de sus derechos otorgados por el art. 17 de la Ley N° 19.880.

QUINTO APARTADO: ACREDITA PERSONERÍA. Solicito a Ud., se sirva tener presente la personería para representar a Simpson Canyon S.A, consta en escritura pública de fecha 27 de diciembre de 2021, otorgada ante don Patricio Raby Benavente, Notario Público de la Quinta Notaría de Santiago, cuya copia acompaño en el primer apartado.

SEXTO APARTADO: SEÑALA MEDIO DE NOTIFICACIÓN. Solicito a Ud., se sirva disponer que la notificación de las resoluciones dictadas en el presente expediente se realicen a esta parte a las dirección de correos electrónicos: info@simpsoncanyon.cl.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Valdivia Sat', enclosed within a hand-drawn oval.

Fernando Valdivia Sat

16.358.175-2

MASTER PLAN



Set de fotografías de animales existentes a la fecha dentro del proyecto.



Ilustración 1: Ganado Bovino al interior del proyecto



Ilustración 2: Equinos

Set de fotografías de animales existentes a la fecha dentro del proyecto.



Ilustración 3: Ganado bovino

Set de fotografías de animales existentes a la fecha dentro del proyecto.



Ilustración 4: Equinos

Set de fotografías de animales existentes a la fecha dentro del proyecto.



Set de fotografías de animales existentes a la fecha dentro del proyecto.

Ilustración 5: Aves



Ilustración 6: equino



SIMPSON CANYON

Coyhaique

Bienvenido a la patagonia.

The background features a series of layered, jagged mountain silhouettes in various shades of gray, creating a sense of depth and texture. A white rectangular frame is centered horizontally and vertically, containing the text.

EL PROYECTO



SIMPSON CANYON

Coyhaique

SIMPSON CANYON, esta desarrollado de forma consciente con el ambiente, para así cuidar el entorno y bosques nativos que lo rodean manteniendo y asegurando su calidad de predio rústico.

- 57 terrenos de 5.000 mt²
- 2 Macro Parcelas de Conservación
- Espacios individuales reservados para actividades agrícola.
- Huertas Comunitarias al aire libre y con invernadero.



ENTORNO Y CARACTERÍSTICAS.



57 PARCELAS DE
5000 MT2.



15HA DE DRC.



ACCESO DIRECTO A
RÍO SIMPSON.



CONSERVACIÓN DE
ESPECIES NATIVAS.



AIRE LIMPIO A 7 MIN.
DE COYHAIQUE.



Increíbles vistas al río Simpson.



Preservación de bosque nativo dentro del proyecto

MAPA DE LA ZONA.

Ubicado a 7 min de la ciudad de Coyhaique, este proyecto esta cercano a varios atractivos turísticos de la zona.



Kayak



Pesca con mosca



Bicicleta



Trekking



Camping



Carreteras



Aeródromo/Aeropuerto



Parque Nacional





Disfruta de la naturaleza en todo momento.

MAPA COYHAIQUE

Ubicado a 7 min de la ciudad de Coyhaique, este proyecto se encuentra cerca de la ciudad.

-  Hospital / Consultorio / Clínica.
-  Recintos educacionales.
-  Hoteles / Cabañas / Hostales.
-  Bombas de bencina.
-  Comercio / Supermercado.



MASTER PLAN





15 ha de DRC con acceso al río Simpson.



SIMPSON CANYON

Coyhaique



Notario Santiago Patricio Raby Benavente

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de REVOCACIÓN Y OTORGAMIENTO NUEVOS PODERES DE SIMPSON CANYÓN S.A. A FERNANDO JOSÉ VALDIVIA SAT otorgado el 27 de Diciembre de 2021 reproducido en las siguientes páginas.

Notario Santiago Patricio Raby Benavente.-
Gertrudis Echenique 30 oficina 32, Las Condes Santiago.-
Repertorio Nro: 14971 - 2021.-
Santiago, 29 de Diciembre de 2021.-



123456851948
www.fojas.cl



Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-

Certificado Nro 123456851948.- Verifique validez en

<http://fojas.cl/d.php?cod=not71patricrabybenavent&ndoc=123456851948>.- .-

CUR Nro: F110-123456851948.-

PATRICIO RABY BENAVENTE

NOTARIO PUBLICO
GERTRUDIS ECHENIQUE 30 OF. 32, LAS CONDES
225992453
EMAIL: notariaraby@notariaraby.cl

REPERTORIO N° 14971-2021.-

REVOCACIÓN Y OTORGAMIENTO NUEVOS PODERES

DE

SIMPSON CANYON S.A.

A

FERNANDO JOSÉ VALDIVIA SAT

En Santiago de Chile, a veintisiete de Diciembre del año dos mil veintiuno, ante mí, **MARÍA VIRGINIA WIELANDT COVARRUBIAS**, Abogado, Notario Público suplente del Titular de la Quinta Notaría de Santiago señor Patricio Raby Benavente, según Decreto Judicial protocolizado con fecha veintisiete de Diciembre de dos mil veintiuno, ambos domiciliados en calle Gertrudis Echenique número treinta, oficina treinta y dos, Las Condes, Santiago, **COMPARECE:** don **GONZALO FRANCISCO CORTÉS DE LA CERDA**, chileno, casado y separado totalmente de bienes, empresario, cédula de identidad número siete millones catorce mil setecientos cuarenta y tres guion dos, en representación, de **SIMPSON CANYON S.A.**, rol único tributario número setenta y seis millones ciento dieciséis mil ciento treinta y cuatro guion dos, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Manquehue Norte número mil doscientos sesenta, comuna de Las Condes, en adelante también denominada como la "Sociedad y/o el Mandante"; el compareciente mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula antes mencionada y expone: **PRIMERO: ANTECEDENTES.** /Uno/ La sociedad se constituyó por escritura pública de fecha veintiocho de septiembre del año dos mil diez, otorgada en la Notaría de



Pag: 2/11



Certificado N° 123456851948 Verifique validez en http://www.fojas.cl



1 Santiago de don Alberto Mozo Aguilera, bajo el
2 repertorio número seis mil quinientos tres guion dos
3 mil diez. Un extracto de dicha escritura se inscribió a
4 fojas cincuenta y un mil doscientos cuarenta y cinco,
5 número treinta y cinco mil setecientos cincuenta y
6 tres, del Registro de Comercio del Conservador de
7 Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año dos
8 mil diez y se publicó en el Diario Oficial de fecha dos
9 de octubre de dos mil diez. A esta fecha la sociedad no
10 cuenta con modificaciones. /Dos/ La Sociedad es
11 propietaria de: (i) un inmueble ubicado en la comuna y
12 provincia de Coyhaique, Región de Aysén. Propiedad
13 inscrita a fojas dos mil quinientos trece vuelta número
14 mil seiscientos tres del Registro de Propiedad del
15 Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique. Rol de
16 avalúo fiscal número mil uno guion cuarenta y ocho de
17 la comuna de Coyhaique, en adelante también denominado
18 como el "Inmueble"; (ii) derechos de aprovechamiento
19 consuntivo, de ejercicio permanente y continuo de la
20 vertiente sin nombre que es afluente del Río Simpson,
21 en la cuenta del mismo nombre. Títulos de domino
22 inscrito a fojas ciento veintiocho, número setenta y
23 seis en el registro de propiedad de aguas del
24 Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique y a fojas
25 ciento veintinueve vuelta, número setenta y siete del
26 Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de
27 Bienes Raíces de Coyhaique, en adelante también
28 denominado como los "Derechos de Aprovechamiento de
29 Agua". /Tres/ Por medio de escritura pública de fecha
30 nueve de marzo de dos mil veinte, repertorio número dos

Pag: 3/11



Certificado
123456851948
Verifique validez
<http://www.fojas.>

Notaría
Marta Virginia Pérez Contreras
Notaría
PATRICIO RABY BENAVENTE
Calle Bolívar 10, 12 de Julio, La Serena

PATRICIO RABY BENAVENTE

NOTARIO PUBLICO
GERTRUDIS ECHENIQUE 30 OF. 32, LAS CONDES
225992453
EMAIL: notariaraby@notariaraby.cl

1 mil doscientos veintisiete guión dos mil veinte,
2 otorgada en la notaría pública de Santiago de don
3 Patricio Raby Benavente, la Sociedad otorgó una
4 Delegación de Poder a don Fernando José Valdivia Sat.
5 **SEGUNDO: REVOCACIÓN DE PODERES.** Por medio del presente
6 acto, la Sociedad, debidamente representada, viene en
7 revocar y dejar sin efecto en forma total los poderes
8 otorgados en el numeral /Tres/ de la cláusula anterior.
9 **TERCERO: OTORGAMIENTO DE NUEVOS PODERES.** En virtud de
10 la revocación de los poderes que da cuenta la cláusula
11 segunda precedente, por medio del presente instrumento,
12 el compareciente debidamente facultado, viene en
13 conferir nuevos poderes especiales a don **Fernando José**
14 **Valdivia Sat**, cédula de identidad número dieciséis
15 millones trescientos cincuenta y ocho mil ciento
16 setenta y cinco guion dos, en adelante también
17 denominado como el "Mandatario", para que en forma
18 individual, separada e indistintamente represente a la
19 Sociedad con las siguientes facultades: **i)** Celebrar
20 contratos de promesa sobre dicho Inmueble, otorgar
21 instrucciones notariales; constituir hipotecas, incluso
22 con cláusula de garantía general, alzarlas y
23 posponerlas; pactar prohibiciones de gravar y enajenar;
24 constituir servidumbres activas y pasivas; reglamentos
25 internos que regulen la convivencia y normas
26 urbanísticas, arquitectónicas y paisajes del Inmueble y
27 reglamentos ded arquitectura. **ii)** Vender, permutar y,
28 en general, enajenar a cualquier título, los lotes que
29 nazcan de la subdivisión del Inmueble singularizado en
30 la cláusula primera, pudiendo al efecto otorgar

Pag: 4/11



Certificado Nº
123456851948
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



1 instrucciones notariales, fijar precios, formas de pago
2 y convenir plazos, condiciones y todo tipo de
3 modalidades y estipulaciones tales como cabidas y
4 deslindes; iii) En relación con la venta de lotes que
5 nazcan de la subdivisión, podrá firmar recibos,
6 finiquitos o cancelaciones y, en general, suscribir,
7 otorgar, firmar, extender, refrendar o modificar, toda
8 clase de documentos públicos o privados, pudiendo
9 formular en ellos todas las declaraciones que estimen
10 necesarias o convenientes. iv) Recibir bienes inmuebles
11 en hipoteca, incluso con cláusula de garantía general;
12 alzar y posponer hipotecas; v) Facultades Bancarias:
13 (a) Representar al Mandante ante todos los bancos en
14 donde la Sociedad mantenga o no cuentas bancarias para
15 el único efecto de cobrar y percibir extrajudicialmente
16 el precio pagado por la venta de cada lote que nazca de
17 la subdivisión sea en dinero, valores mobiliarios,
18 vales a la vista, depósitos y otros instrumentos
19 financieros bancarios, quedando obligado a depositar
20 dichas sumas de dinero en las cuentas bancarias de la
21 Sociedad, salvo autorización por escrito de este último
22 sin limitación de monto; (b) Con una limitación de
23 **cinco millones de pesos por operación individualmente**
24 **considerada**, el Mandatario podrá representar a la
25 Sociedad ante los bancos nacionales o extranjeros,
26 estatales o particulares con las más amplias facultades
27 que puedan necesitarse; darles instrucciones y
28 cometerles comisiones de confianza; abrir cuentas
29 corrientes bancarias de depósito y de crédito,
30 depositar, girar o sobregirar en ellas y en las que el

Pag: 5/11



Certificado
123456851948
Verifique validez
<http://www.fojas.gov.co>

Notaría
Mesa Virreyes
Verde
NOTARIA
PATRICIO RABY BENAVENTE
Calle 100 No. 100-100
Código Postal 1100000

PATRICIO RABY BENAVENTE

NOTARIO PUBLICO
GERTRUDIS ECHENIQUE 30 OF. 32, LAS CONDES
225992453
EMAIL: notariaraby@notariaraby.cl

1 mandante tenga actualmente, imponerse de sus
2 movimientos y cerrar unas y otras, todo ello tanto en
3 moneda nacional como extranjera; aprobar y objetar
4 saldos; retirar talonarios de cheques o cheques
5 sueltos; arrendar cajas de seguridad, abrirlas y poner
6 término a su arrendamiento, efectuar pagos y
7 transferencias de fondos; colocar y retirar dinero, sea
8 en moneda nacional o extranjera, o valores de cualquier
9 especie, en depósito, custodia o garantía y cancelar
10 los certificados respectivos; contratar acreditivos en
11 moneda nacional o extranjera; efectuar operaciones de
12 cambio, tomar boletas de garantía y demás documentos
13 bancarios, dar y tomar dinero y otros bienes en mutuo.
14 y, en general, contratar préstamos en cualquier forma,
15 en moneda nacional o extranjera, con toda clase de
16 organismos e instituciones de crédito y de fomento, de
17 derecho público o privado, sociedades civiles o
18 comerciales, bancos, sociedades financieras,
19 asociaciones de ahorro y préstamos y, en general, con
20 cualquier persona natural o jurídica, estatal o
21 particular, nacional o extranjera, ya sea como créditos
22 en cuenta corriente, créditos simples, créditos
23 documentarios, avances contra aceptación, sobregiros,
24 créditos en cuentas especiales, contratando líneas de
25 créditos, o bien, en cualquier otra forma; Girar,
26 suscribir, aceptar, reaceptar, renovar, prorrogar,
27 revalidar, endosar en dominio, cobro o garantía,
28 depositar, protestar, descontar, cancelar, cobrar,
29 transferir, extender y disponer en cualquier forma de
30 cheques, letras de cambio, pagarés, libranzas, vales y



Pag: 6/11



Certificado Nº
123456851948
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



1 demás documentos mercantiles o cambiarios, sean éstos
2 nominativos, a la orden o al portador, en moneda
3 nacional o extranjera y ejercitar las acciones que a la
4 Sociedad le correspondan en relación con tales valores,
5 efectos y documentos; vi) Celebrar contratos de
6 ejecución de obras, construcción, reformas y contratos
7 de prestación de servicios para la gestión y
8 administración del Inmueble, así como cualquier otro
9 contrato nominado o innominado que se relacione
10 directamente con el desarrollo y construcción del
11 proyecto inmobiliario en el Inmueble. Podrá fijar
12 precios, intereses, rentas, honorarios, remuneraciones,
13 reajustes, indemnizaciones, plazos, condiciones,
14 deberes, atribuciones, épocas y forma de pago y de
15 entrega, cabidas, deslindes, entre otros; vii)
16 Solicitar para la Sociedad concesiones administrativas
17 de cualquier naturaleza u objeto; viii) Entregar en y
18 retirar de las oficinas de correos, telégrafos, aduanas
19 y empresas estatales o particulares de transporte
20 terrestre, marítimo o aéreo toda clase de
21 correspondencia, certificada o no, piezas postales,
22 giros, reembolsos, cargas, encomiendas, mercaderías,
23 entre otras, dirigidas o consignadas a la Sociedad o
24 expedidas por ella; ix) Concurrir y efectuar ante toda
25 clase de autoridades políticas, administrativas, de
26 orden tributario, aduaneras, municipales, judiciales, de
27 comercio exterior o de cualquier otro orden y ante
28 cualquier persona de derecho público o privado,
29 instituciones fiscales, semifiscales, de administración
30 autónoma, organismos, servicios, entre otros, toda clase

Pag: 7/11



Certificado
123456851948
Verifique validez
<http://www.fojas.gov.gt>

Notaría
Mesa Virginia Pérez González
Notario Público
NOTARIA
PATRICIO RABY BENAVENTE
Calle 14 de Septiembre
Cajalpán, Guatemala

PATRICIO RABY BENAVENTE

NOTARIO PUBLICO
GERTRUDIS ECHENIQUE 30 OF. 32, LAS CONDES
225992453
EMAIL: notariaraby@notariaraby.cl

1 de presentaciones, peticiones, declaraciones, incluso
2 obligatorias; modificarlas o desistirse de ellas. x)
3 Concurrir y efectuar ante las autoridades ambientales
4 correspondientes /Ministerio del Medio Ambiente,
5 Superintendencia del Medio Ambiente, Servicio de
6 Evaluación Ambiental y sus divisiones regionales, en toda
7 clase de organismos, instituciones o autoridades que se
8 relacionen con la tramitación medio ambiental de una
9 resolución de calificación ambiental/ todo tipo de
10 solicitudes y peticiones tales como pertinencias,
11 declaraciones de impacto ambiental, estudios de impacto
12 ambiental entre otras. En el ejercicio de sus facultades
13 podrá aceptar resoluciones, modificarlas y desistirse de
14 ellas sin limitación alguna. En relación con lo anterior,
15 podrá representar a las Sociedades en todos los juicios o
16 gestiones judiciales ante los tribunales ambientales u
17 otras instancias administrativas, así intervengan las
18 Sociedades como demandante, demandada o tercero de
19 cualquier especie, pudiendo ejercitar toda clase de
20 acciones, sean ellas ordinarias, ejecutivas, especiales,
21 de jurisdicción contenciosa o voluntaria. En el ejercicio
22 de esta representación judicial, podrá actuar por las
23 Sociedades con todas las facultades ordinarias y
24 extraordinarias del mandato judicial, en los términos
25 previstos en los artículos séptimo y octavo del Código de
26 Procedimiento Civil, pudiendo desistirse en primera
27 instancia de las acciones entabladas, contestar demandas,
28 aceptar las demandas contrarias, renunciar a los recursos
29 o los términos legales, transigir, comprometer, otorgar a
30 los árbitros facultades de arbitradores, prorrogar



Pag: 8/11



Certificado Nº
123456851948
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

Foto Realizada mediante:
Máquina Virtual Notarial
Código Seguro

NOTARIA
PATRICIO RABY BENAVENTE
Gertrudis Echenique 30 OF. 32 Las Condes

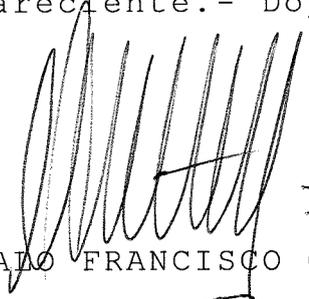
1 jurisdicción, intervenir en gestiones de conciliación o
2 avenimientos, cobrar y percibir. **xi)** Representar a la
3 Sociedad en toda tramitación administrativa ante la
4 Dirección General de Aguas u otro organismo público, así
5 como en todo juicio producto de las tramitaciones
6 realizadas en la DGA, de cualquier clase y naturaleza que
7 sea y que actualmente tenga pendiente o le ocurra en lo
8 sucesivo, con la especial limitación de no poder
9 contestar nuevas demandas ni ser emplazado en gestión
10 judicial alguna por su mandante sin previa notificación
11 personal del compareciente. Se confiere al mandatario las
12 facultades indicadas en ambos incisos del artículo
13 séptimo del Código de Procedimiento Civil, las cuales se
14 dan por expresa e íntegramente reproducidas, una a una, y
15 especialmente las de demandar, iniciar cualquiera otra
16 especie de gestiones judiciales en él mismo Tribunal o
17 sus superiores jerárquicos, así sean de jurisdicción
18 voluntaria o contenciosa, reconvenir, contestar
19 reconvencciones, desistirse en primera instancia de la
20 acción deducida, aceptar la demanda contraria previo
21 emplazamiento personal a la parte mandante, absolver
22 posiciones, renunciar a los recursos o términos legales,
23 transigir, comprometer, otorgar a los árbitros facultades de
24 arbitradores, aprobar convenios y percibir. **xii)** Otorgar
25 planos de rectificación de deslindes, memorias explicativas
26 de la rectificación de deslindes y todo otro antecedente
27 técnico requerido por la dirección de obras municipal u
28 otra autoridad pública. **xiii)** El Mandatario estará
29 autorizado para delegar todo o parte de las facultades que
30 se le confieren en el presente instrumento, pudiendo para

Pag: 9/11



Certificado
123456851948
Verifique validez
<http://www.fojas.gov.ec>

Notaría Pública
Mara Virginia Alvarado Contreras
Notaría Pública
NOTARIA
PATRICIO RABY BENAVENTE
Notario Público en Ecuador
Matrícula No. 123456789

1 dichos efectos, otorgar poderes especiales y
2 revocarlos. **CUARTO: FACULTADES AL PORTADOR DE COPIA**
3 **AUTORIZADA.** Se autoriza al portador de la presente
4 escritura para requerir y firmar las anotaciones,
5 inscripciones y subinscripciones que sean necesarias en
6 el Registro de Comercio del Conservador de Bienes
7 Raíces correspondiente o al margen de matrices de
8 escrituras públicas en el Archivo Judicial. **QUINTO:**
9 **PERSONERÍAS.** La personería de don Gonzalo Francisco
10 Cortés De La Cerda para actuar en representación de la
11 sociedad Simpson Canyon S.A. consta en la reducción a
12 escritura pública de la primera sesión del directorio
13 de fecha veintinueve de septiembre de dos mil diez,
14 otorgada en la notaría pública de Santiago de don
15 Alberto Mozo Aguilar, la cual no se inserta por ser
16 conocida por las partes y por el notario que autoriza.
17 En comprobante y previa lectura firma el
18 compareciente.- Doy fe. 



7014743-2

22 GONZALO FRANCISCO CORTÉS DE LA CERDA
23 PP. SIMPSON CANYON S.A.


NOTARIO

Pag: 10/11



Certificado Nº
123456851948
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

Para obtener más información
Marta Virginia Muñoz Cordero
Notario Suplente

NOTARIA
PATRICIO RABY BENAVENTE
Gertrudis Echenique 30 Of. 32 Las Condes



INUTILIZADA
ART. 404 C.O.T.



Certificado
123456851948
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>

Notario Acreditado
Marta Virginia Fierant Contreras
Notario Pública
NOTARIA
PATRICIO RABY BENAVENTE
Calle 18 de Septiembre 1400
Santiago - Chile