

Solicita se dé curso progresivo a los autos administrativos.

Santiago, 13 de septiembre de 2023

Señora
Marie Claude Plumer Bodin
Superintendenta del Medio Ambiente
Teatinos 280, piso 8
Comuna de Santiago, Región Metropolitana
oficinadepartes@sma.gob.cl
PRESENTE

ANT: Procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al sistema de evaluación ambiental, Expediente REQ-028-2022.

Guillermo de la Jara Cárdenas, cédula nacional de identidad número 9.277.247-0, abogado, en representación, según se ha acreditado en autos, de **CONSERVAPATAGONIA SpA**, Rol Único Tributario número 77.210.794-3 (la “Sociedad”), ambos domiciliados para estos efectos en calle Francisco de Aguirre 3720, piso 4, comuna de Vitacura, Región Metropolitana, a la señora Superintendenta del Medio Ambiente, respetuosamente, solicito que se dé curso progresivo a los autos administrativos del antecedente, conforme se pasa a exponer.

I.- ANTECEDENTES.

1.1.- Requerimiento.

Mediante la Resolución Exenta N° 2005 de fecha 16 de noviembre de 2022 (la “Resolución”), emitida por la Superintendencia de Medio Ambiente (“SMA” o “Superintendencia”), se resolvió por parte de ésta iniciar un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA en contra de la Sociedad en su carácter de titular del proyecto “Alto Río Murta” (el “Proyecto”).

La SMA consideró que, como resultado de su actividad de fiscalización, se tenían indicios para iniciar el referido procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del Proyecto, en virtud de lo establecido en el literal g) del artículo 10 de la Ley 19.300 que aprueba ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente (la “Ley 19.300”), desarrollado en el subliteral g1.1 del artículo 3 del Decreto 40 que aprueba el Reglamento del Sistema de

Evaluación de Impacto Ambiental (“RSEIA”), al estimar que el Proyecto contemplaría un desarrollo urbano con obras de edificación de destino habitacional, que consideraría más de 80 viviendas. La concurrencia de otras causales de ingreso al SEIA fue expresamente descartada por la SMA.

En virtud de la Resolución, se confirió traslado a la Sociedad, para que, en un plazo de 15 días hábiles, contados desde su notificación, hiciese valer las observaciones, alegaciones o pruebas que estimase pertinentes frente a la hipótesis de elusión levantada en la referida Resolución. El plazo fue prorrogado por siete días hábiles adicionales mediante la Resolución Exenta N° 2147 de fecha 6 de diciembre de 2022, notificada con fecha 7 de diciembre del mismo año.

1.2.- Evacuación de traslado.

Mediante comunicación de fecha 19 de diciembre de 2022, mi Representada evació el traslado conferido por la SMA, a fin de acreditar que no se cumplen los presupuestos de hecho y derecho, señalados en el artículo 10 de la Ley 19.300 y subliteral g1.1 del artículo 3 del RSEIA, para que el Proyecto haya debido ingresar al SEIA.

Nuestro planteamiento y las abundantes probanzas acompañadas apuntaron fundamentalmente a comprobar que las características del Proyecto no son materialmente compatibles con la generación de condominios de viviendas, sea para residencia habitual como esporádica o vacacional.

En efecto, creemos haber comprobado ante la SMA que el proyecto de mi Representada se ha ofrecido informando claramente a los interesados en adquirir lotes, de aspectos tales como (i) ausencia de infraestructura y de urbanización; (ii) ínfimas posibilidades de constructibilidad en los lotes, salvo en ciertos casos a costos absurdos y prohibitivos, que incluirían, por ejemplo, transportes de materiales de construcción en helicóptero desde Puerto Montt; (iii) ausencia de servicios básicos; (iv) extrema dificultad geográfica y climática para su acceso y permanencia; (v) existencia de grandes zonas comunes sujetas a un régimen perpetuo de conservación; (vi) Extremo aislamiento, demostrado en circunstancias tales como la ausencia de señal celular que se capta recién a más de 20 kilómetros del proyecto por rutas de extrema dificultad de acceso, y la ausencia de red de distribución eléctrica en más de 40 kilómetros a la redonda.

En nuestra presentación de evacua traslado, hicimos presente a la autoridad ambiental que todas estas condiciones geográficas, climáticas, logísticas, etc. impiden la estancia humana permanente o prolongada en el loteo. De hecho, precisamente por el perfil del loteo y sus complejas condiciones de acceso y, más aún, de constructibilidad, es que los precios de venta se han ubicado en montos muy alejados de los habituales en zonas del país aptas para proyectos de viviendas de uso permanente o vacacional.

A modo de conclusión de nuestro evacúa traslado, le manifestamos a la SMA que las características del Proyecto resultan incompatibles y relegan a la categoría de **inverosímil** la ejecución de un proyecto urbano-habitacional.

Eso en cuanto a los hechos. A nivel normativo, por su parte, de acuerdo a lo establecido en el literal g) del artículo 10 de la Ley 19.300, desarrollado en el subliteral g1.1 del artículo 3 del RSEIA, los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al SEIA son, en esta materia, los siguientes:

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

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

g.1.1. 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.

Pues bien, el loteo objeto de este procedimiento, a todas luces, no es un proyecto de desarrollo urbano o turístico. En particular, nuestro Proyecto no contempla en absoluto obras de edificación y/o urbanización con destino habitacional, industrial o de equipamiento con un alcance igual o superior a 80 viviendas.

Lo anterior no es una mera declaración de voluntad de la Sociedad, sino que, como hemos descrito, proviene de la simple constatación de las circunstancias materiales y objetivas, que objetivamente hacen inverosímil que el proyecto pueda tener un destino de ese tipo. En tal contexto, es posible señalar que la Resolución presumió una característica urbana-habitacional sólo a partir de ciertas menciones publicitarias o contenidas en los contratos o en el reglamento de servidumbres del Proyecto, pero sin considerar los hechos en su plenitud y que por ello, presumió destinos inverosímiles al Proyecto.

Incluso más, señalamos que sería teóricamente posible que en un futuro - indeterminado en el tiempo- la autoridad pública estuviese disponible para asumir los faraónicos costos de construir un camino entre la carretera austral y el Proyecto, con el estándar necesario (incluyendo posiblemente algunos puentes y terraplenes) para la transitabilidad de vehículos pesados y maquinaria que hagan al menos verosímil el acceso al predio del loteo con fines de construir un condominio propio de un proyecto urbano y es posible, también teóricamente, que en tal condición algún inversionista diseñe un proyecto de tipo habitacional. Pues bien, en la hipótesis de que ese evento teórico en un futuro indeterminado enfrente una normativa ambiental semejante a la presente, recién en esa hipótesis, el condominio de viviendas podrían ser proyectos que deban ingresar al SEIA.

Por este motivo, es que le manifestamos a la SMA que estas posibilidades teóricas y completamente indeterminadas en el tiempo, no justifican el ingreso de un proyecto que en el presente no las contempla y, de hecho, las descarta.

En consecuencia, dijimos que no se requiere activar el SEIA, en estas circunstancias, para resguardar el principio preventivo. El principio preventivo se ve en este caso plenamente resguardado, ya que de verificarse en un futuro indeterminado las hipótesis de ingreso al sistema, así deberá hacerlo quien desee desarrollar el proyecto respectivo o, en su defecto, sin la necesidad de cargar a la generalidad de subdivisiones prediales del país, con autorizaciones propias de proyectos urbano-habitacionales inexistentes. No se conforma al principio de interdicción de la arbitrariedad que la SMA compela coactivamente a ConservaPatagonia SpA. A ingresar al SEIA.

Insistir en ello, derivaría en un absurdo inaceptable: Obligar a mi representada a elaborar una DIA y pedir en el SEIA la aprobación ambiental de un proyecto **que no pretende desarrollar**, o incluso peor, obligar a mi representada a elaborar una DIA y pedir la aprobación ambiental de un proyecto **física y económicamente imposible de materializar**.

Con posterioridad a nuestro escrito de evaca traslado, con fecha 26 de diciembre de 2022, la SMA ofició mediante oficio 3198 a la directora ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, requiriéndole su pronunciamiento preceptivo a la luz del literal i) del artículo 3º de la Ley 20.417, requerimiento que reiteró mediante oficio N° 954 de 24 de abril de 2023.

El informe del SEA fue evacuado mediante oficio N° 202399102354 de 02 de mayo de 2023. En tal informe, se concluye categóricamente que “*el proyecto “Loteo Alto Río Murta” no configura la tipología establecida en el literal g.1.1 del artículo 3 del RSEIA, al no contemplar por sí mismo la construcción de viviendas, de acuerdo con lo expuesto en el presente pronunciamiento*”¹.

Aún más, sostuvo el SEA, el Proyecto en sí mismo no contempla la construcción de edificaciones o la ejecución de obras de urbanización, pues el Titular no realiza ninguna de las actividades listadas en el artículo 134 de la LGUC, al no pavimentar calles o pasajes, ni realizar plantaciones u obras de ornato, ni tampoco establecer instalaciones sanitarias y energéticas, sino que aquello queda de cargo de los futuros propietarios. De esta forma, resulta forzoso concluir que el Proyecto informado no presenta alguna de las características individualizadas en el subliteral g.1.1 del artículo 3 del RSEIA, motivo por el cual esta tipología no se configura, determinando, en consecuencia, que no procede disponer el ingreso de este proyecto de forma obligatoria al SEIA.

Luego de este informe preceptivo, al menos a juzgar por lo que se puede consultar en el sistema SNIFA, no se han dictado nuevos actos administrativos, y no se ha ordenado, ni menos practicado, diligencia alguna en el proceso.

Al respecto, cabe recordar que este procedimiento dirigido por la SMA se inició en la presentación de denuncias respecto de nuestro proyecto y otros más. Las denuncias se presentaron el 01 de abril de 2022.

¹ Sin perjuicio de ciertas consideraciones y prevenciones de orden urbanístico en las que prevalece que en su momento deberá intervenir la autoridad respectiva, cuestión evidente ya que ni el SEA ni la SMA tienen atribuciones legales en dicho ámbito.

Puede verse que este procedimiento administrativo está ya muy cercano a prolongarse por 18 meses, esto es, el triple de los 6 meses que el artículo 27 de la Ley N°19.880 establece como máximo para la extensión de los mismos. Cabe anotar que no estamos en presencia de un procedimiento en que su extensión excesiva pueda razonablemente atribuirse a una cierta intensidad en el obrar de las autoridades que deben intervenir en éste, toda vez que prácticamente no se han realizado mayores diligencias técnicas ni en terreno, sino más bien análisis de los documentos del expediente y han transcurrido largos periodos sin que se haya hecho diligencia alguna, particularmente desde mayo a la fecha luego del informe del SEA.

Los antecedentes aportados por esta parte, que respecto de las circunstancias de hecho del proyecto y las consideraciones ambientales del mismo fueron ampliamente ratificados por el SEA en su informe, resultan más que suficientes para que no se siga vulnerando el principio legal de celeridad e impulso de oficio y, sobre todo, que la autoridad sea respetuosa con el derecho a la certeza jurídica de mi representada que hace mucho tiempo ha visto en entredicho su legítima actividad, cuestión que evidentemente le genera variados perjuicios, comerciales, reputacionales, etc.

Dicho ello, se hace necesario dar curso progresivo a estos autos y poner término a un procedimiento que claramente ha agotado su objeto y propósito, poniendo pronto término al mismo mediante resolución de cierre.

II.- PETICIÓN CONCRETA.

Atendido todo lo expuesto solicitamos a la señora Superintendenta se sirva dar curso progresivo a los autos en curso, cerrando el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA y en definitiva, declarando que no ha correspondido a mi parte haberlo sometido a dicho procedimiento de evaluación.

III.- CORREOS ELECTRÓNICOS.

Sírvase la señora Superintendenta que para efectos de notificaciones de este procedimiento, agradeceremos contactar a los abogados Guillermo de la Jara Cárdenas al correo gdelajara@lembeye.cl o a Jorge Lembeye Illanes al correo jlembeye@lembeye.cl.

IV.- PERSONERÍA.

Sírvase el señor Superintendente, tener presente que mi personería para representar a sociedad ConservaPatagonia SpA consta en poder especial de fecha 30 de noviembre de 2022, autorizado ante el Notario de Santiago don Eduardo Díez Morello, ya acompañado en autos.

Saluda muy atentamente a usted.

Guillermo de la Jara Cárdenas
p.p. **ConservaPatagonia SpA**

GUILLERMO EUGENIO
DE LA
92 772 47-0
gdelajara@lembeye.cl



Firmado electrónicamente según Ley 19799
el 14-09-2023 a las 00:38:43
Código de Validación: 1694662722144
Validar en <https://www4.esigner.cl:8543/EsignerValidar/verificar.jsp>

Cotización Helicóptero de carga

Como se aprecia en el listado anexo, “Empresas Transporte Aéreo” en Chile, publicada por la DGAC, no existe una base estable de helicópteros en la XI Región, por lo que hemos cotizado en la base más cercana, Puerto Montt.

Datos:

TURISMO EL BARRACO LTDA.

Jaime Fernández Socías

Camino Turístico 11486-A, Lo Barnechea, Santiago

No registra

Jaime Fernández Socías

Tel 2-2920-5414

Cel +56 9-6830-8111

Fax 2-2920-5414

jaimef@turismobarraco.com

Puerto Varas X Región AD El Mirador, SCPV Avión, Helicóptero Pasajeros

Valores:

- **2.245 USD HORA (+ IVA)** en la décima región - Esta es la base, depende siempre de la carga (peso y volumen).
- Cobra también por ferry a Coyhaique (460 km más o menos - $460*2 \text{ km} / 300 \text{ kmph} = 3 \text{ horas} = 6.735 \text{ USD + IVA}$)

Nos comentan que solo harían el trabajo si merece la pena, es decir bastantes horas de vuelo. También destacan que conseguir combustible en Coyhaique es complicado.

El mandante tendría que habilitar una zona de aterrizaje en su propia parcela, y bastantes de ellas son poco aptas por pendientes y/o bosque, mallín etc...

Estimación Costos de construcción en ARM

Puntos por considerar:

- Encontrar un constructor dispuesto a acceder a la zona de subdivisión será siempre complicado; en ARM no hay alojamiento, agua potable o energía de ningún tipo. El contratista debe subir generadores, víveres, carpas y material de acampada etc. También hay que considerar que solo se puede construir en meses de verano, ya que la zona es propicia a recibir grandes nevadas y lluvias torrenciales.
- Dicho constructor cobrará un plus por peligrosidad y complejidad grande, por eso se toma como base un precio de 1.160 USD por metro cuadrado para cualquier estructura.
- El flete aéreo que se considera es una base, cualquier pérdida de tiempo debido a inclemencias meteorológicas o problemas con la carga incrementará los costos notablemente.
- Para lograr llevar a cabo cualquier construcción que utilice descarga aérea, se deberá habilitar una zona para tal descarga de materiales libre de obstáculos que puedan poner en peligro la integridad de la aeronave. Para esto, el mandante deberá tramitar un plan de manejo de deforestación en la zona de descarga si fuere necesario limpiar ramaje y/o talar árboles. Hay que considerar que no todos los terrenos son planos, lo que simplemente imposibilitaría esta tarea en muchos de ellos.

A continuación, mostramos una tabla de precios orientativa para una casa LIVIANA de madera (USD y CLP):

Trayecto ARM Km.	peso/ mt2	m2	total KG	avg carga kg	trayectos	horas +20%	precio carga	precio ferry	Total Transporte materiales (USD)	precio m2	precio casa	precio tot (USD)	Costo Total Vivienda CLP	% flete/ total
100	390	60	23400	1360	18,00	14,40	\$ 32.328	\$ 6.735	\$ 39.063	\$ 1.160	\$ 69.600	\$ 108.663	CLP 93.450.180	56%
100	390	70	27300	1360	21,00	16,80	\$ 37.716	\$ 6.735	\$ 44.451	\$ 1.160	\$ 81.200	\$ 125.651	CLP 108.059.860	55%
100	390	80	31200	1360	23,00	18,40	\$ 41.308	\$ 6.735	\$ 48.043	\$ 1.160	\$ 92.800	\$ 140.843	CLP 121.124.980	52%
100	390	90	35100	1360	26,00	20,80	\$ 46.696	\$ 6.735	\$ 53.431	\$ 1.160	\$ 104.400	\$ 157.831	CLP 135.734.660	51%
100	390	100	39000	1360	29,00	23,20	\$ 52.084	\$ 6.735	\$ 58.819	\$ 1.160	\$ 116.000	\$ 174.819	CLP 150.344.340	51%

- El trayecto entre el aeródromo Teniente Vidal y la zona de subdivisión es de unos 100 km lineales ida, 200 km ida y vuelta sin contar posibles desvíos.
- Se considera un peso de carga por metro cuadrado de unos 390 kg¹, lo cual no considera sobrecarga de uso (es decir, sería una estructura sin amoblar). Obviamente, el uso de materiales pesados como pisos cerámicos y terminaciones como pasta muro etc. significan un peso mayor por metro cuadrado.
- No se consideran muebles y cualquier tipo de equipamiento adicional por ser un gasto muy variable, pero deberán ser transportados por helicóptero de igual manera (no se incluye este gasto).
- No se considera volumen de la carga por ser variable entre diferentes métodos de construcción; algunos métodos requerirán transportar volúmenes mayores, encareciendo notablemente el transporte aéreo de materiales.

¹ Datos obtenidos en base a la guía de diseño de la American Society of Civil Engineers (ASCE), Capítulo 3: Design Loads for Residential Buildings. <https://appliancemanalysts.com/house-weight-calculator/>

REVOCACION DE OFERTA, DEVOLUCIÓN DE ANTICIPO Y FINIQUITO.

Entre don...Juan Carlos Urzúa Barros....., cédula de identidad N°...13.003.604-k....., con domicilio en ...Los Diamelos 2989, Providencia....., en adelante " el cliente" y; ConservaPatagonia SpA, Rol Único Tributario 77.210.794-3, representada por **Francisco Javier Villacorta López**, cédula de identidad n° 21.826.175-2, con domicilio en Avenida General Baquedano número ochocientos seis, departamento cuatrocientos siete, Coyhaique, se acuerda lo siguiente:

- 1.- Con fecha ...21/10/2021..... , don...Juan Carlos Urzúa Barros..... Formalizó la oferta de compra del lote provenientes de la subdivisión del predio Rol 863-53, de un total de 875 hectáreas de superficie, ubicado en sector Alto Río Murta, comuna de Río Ibáñez, pagando en dicha oportunidad \$....1.000.000.....-
- 2.- Por el presente acto, don ...Juan Carlos Urzúa Barros....., viene en desistirse de la oferta referida.
- 3.- ConservaPatagonia SpA viene en aceptar el desistimiento de la oferta, quedando liberadas ambas partes de las obligaciones derivadas de ella y de su aceptación.
- 4.- ConservaPatagonia restituye en este acto el valor entregado por el cliente como señal de quedar convenidos, señalado en el punto uno, sin reajustes ni intereses.
- 5.- Las partes se dan el más completo y total finiquito de sus relaciones anteriores a esta fecha, renunciando a toda acción judicial que pudiese corresponderles por causa de la oferta y aceptación referidas en el punto uno.



Juan Carlos Urzúa Barros

Rut:13.003.604-k

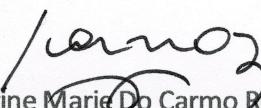
Santiago de Chile, 21/12/2021

REVOCACION DE OFERTA, DEVOLUCIÓN DE ANTICIPO Y FINIQUITO.

Entre Katherine Marie Do Carmo Rossel, cédula de identidad N° 16.080.427-0, con domicilio en Los Pasaje Teruel 287, Comuna de Quilicura, Santiago, en adelante "el cliente" y; ConservaPatagonia SpA, Rol Único Tributario 77.210.794-3, representada por **Francisco Javier Villacorta López**, cédula de identidad n° 21.826.175-2, con domicilio en Avenida General Baquedano número ochocientos seis, departamento cuatrocientos siete, Coyhaique, se acuerda lo siguiente:

- 1.- Con fecha 24 de Febrero de 2022, Doña Katherine Marie Do Carmo Rossel formalizó la oferta de compra del lote B 193 provenientes de la subdivisión del predio Rol 863-53, de un total de 875 hectáreas de superficie, ubicado en sector Alto Río Murta, comuna de Río Ibáñez, pagando en dicha oportunidad \$ 1.000.000.-
- 2.- Por el presente acto, Doña Katherine Marie Do Carmo Rossel, viene en desistirse de la oferta referida.
- 3.- ConservaPatagonia SpA viene en aceptar el desistimiento de la oferta, quedando liberadas ambas partes de las obligaciones derivadas de ella y de su aceptación.
- 4.- ConservaPatagonia restituye en este acto el valor entregado por el cliente como señal de quedar convenidos, señalado en el punto uno, sin reajustes ni intereses.
- 5.- Las partes se dan el más completo y total finiquito de sus relaciones anteriores a esta fecha, renunciando a toda acción judicial que pudiese corresponderles por causa de la oferta y aceptación referidas en el punto uno.

Santiago, 28 de Marzo de 2022.



Katherine Marie Do Carmo Rossel

Rut: 16.080.427-0

Datos Cuenta Corriente:

Banco Santander

Número de cuenta: 6208262-3

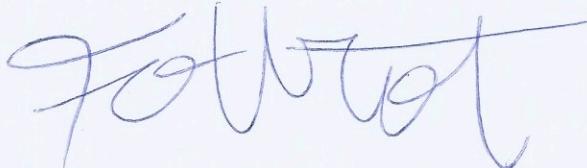
Mail: katherine.docarmo@hotmail.es

REVOCACION DE OFERTA, DEVOLUCIÓN DE ANTICIPO Y FINIQUITO.

Entre **Don Vicente Tomás Schiesewitz García**, cédula de identidad N° 16.576.013-1, con domicilio en Isla Pululuqui, Sector Pergue, Calbuco, Región de Los Lagos, en adelante “el cliente” y; ConservaPatagonia SpA, Rol Único Tributario 77.210.794-3, representada por **Francisco Javier Villacorta López**, cédula de identidad n° 21.826.175-2, con domicilio en Avenida General Baquedano número ochocientos seis, departamento cuatrocientos siete, Coyhaique, se acuerda lo siguiente:

- 1.- Con fecha 23 de Febrero de 2022, **Don Vicente Tomás Schiesewitz García** formalizó la oferta de compra del lote B 122 provenientes de la subdivisión del predio Rol 863-53, de un total de 875 hectáreas de superficie, ubicado en sector Alto Río Murta, comuna de Río Ibáñez, pagando en dicha oportunidad \$ 1.000.000 de pesos.
- 2.- Por el presente acto, **Don Vicente Tomás Schiesewitz García**, viene en desistirse de la oferta referida.
- 3.- ConservaPatagonia SpA viene en aceptar el desistimiento de la oferta, quedando liberadas ambas partes de las obligaciones derivadas de ella y de su aceptación.
- 4.- ConservaPatagonia restituye en este acto a **Don Ignacio Rodríguez**, quien realizó el pago de la reserva, el valor entregado como señal de quedar convenidos, señalado en el punto uno, sin reajustes ni intereses.
- 5.- Las partes se dan el más completo y total finiquito de sus relaciones anteriores a esta fecha, renunciando a toda acción judicial que pudiese corresponderles por causa de la oferta y aceptación referidas en el punto uno.

Santiago, 26 de Julio de 2022.



Vicente Tomás Schiesewitz García

Rut: 16.576.013-1

Datos Cuenta Corriente:

Ignacio José Rodríguez

Banco de Chile

Número de cuenta: 00-162-24043-00

Rut: 17.132.760-1

Mail: golden500000@gmail.com

Remite y formula las observaciones, alegaciones y pruebas para efectos de acreditar que el proyecto “Alto Río Murta” no ha requerido ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Santiago, 19 de diciembre de 2022

Señor
Rubén Verdugo Castillo
Superintendente del Medio Ambiente
Teatinos 280, piso 8
Comuna de Santiago, Región Metropolitana
oficinadepartes@sma.gob.cl
PRESENTE

ANT.: Resolución Exenta N° 2005 de fecha 16 de noviembre de 2022, notificada el día 17 de noviembre de 2022.

Guillermo de la Jara Cárdenas, cédula nacional de identidad número 9.277.247-0, abogado, en representación, según se ha acreditado en autos, de **CONSERVAPATAGONIA SpA**, Rol Único Tributario número 77.210.794-3 (la “Sociedad”), ambos domiciliados para estos efectos en calle Francisco de Aguirre 3720, oficina 43, comuna de Vitacura, Región Metropolitana, al señor Superintendente del Medio Ambiente don Rubén Verdugo Castillo, respetuosamente expongo que encontrándome dentro de plazo, por la presente formulo a la Superintendencia de Medio Ambiente (“SMA” o “Superintendencia”) nuestras observaciones, alegaciones y pruebas para acreditar que no se cumplen los presupuestos de hecho y derecho para que el proyecto “Alto Río Murta” (el “Proyecto”) del cual la Sociedad es titular deba ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“SEIA”) conforme se pasa a exponer.

I.- ANTECEDENTES.

Mediante la Resolución Exenta N° 2005 de fecha 16 de noviembre de 2022 (la “Resolución”), emitida por la SMA, se resolvió por parte de ésta iniciar un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA en contra de la Sociedad en su carácter de titular del Proyecto.

La SMA concluyó que, como resultado de su actividad de fiscalización, se tenían indicios para iniciar el referido procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del Proyecto en virtud de lo establecido en el literal g) del artículo 10 de la Ley 19.300 que aprueba ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente (la “Ley 19.300”), desarrollado en el subliteral g1.1 del artículo 3 del Decreto 40 que aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“RSEIA”), al estimar que el Proyecto contemplaría un desarrollo urbano con obras de edificación de destino habitacional, que consideraría más de 80 viviendas. La concurrencia de otras causales de ingreso al SEIA fue expresamente descartada por la SMA.

En virtud de la Resolución y del procedimiento administrativo Expediente REQ-028-2022, se confirió traslado a la Sociedad, para que, en un plazo de 15 días hábiles, contados desde la notificación de la Resolución haga valer las observaciones, alegaciones o pruebas que estime pertinentes frente a la hipótesis de elusión levantada en la referida Resolución. El plazo fue prorrogado por siete días hábiles adicionales mediante la Resolución Exenta N° 2147 de fecha 6 de diciembre de 2022, notificada con fecha 7 de diciembre del mismo año.

En el contexto de tales consideraciones de la SMA, a continuación exponemos nuestras observaciones, alegaciones y pruebas para acreditar que no se cumplen los presupuestos de hecho y derecho señalados en el artículo 10 de la Ley 19.300 y subliteral g1.1 del artículo 3 del RSEIA, para que el Proyecto ingrese al SEIA conforme se pasa a exponer.

II.- CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE EL SENTIDO Y PROPÓSITO DEL PROYECTO.

1.- Presentación de la Sociedad y su marca.

El nombre de la Sociedad “Conservapatagonia” es un buen indicativo del espíritu, visión y compromiso de la empresa con la protección y conservación del medio ambiente, la naturaleza y el patrimonio ambiental.

Esta visión y espíritu de la Sociedad se refleja en su sitio web www.conservapatagonia.com, donde lo primero a lo que el visitante accede es a lo siguiente:



Lo que buscamos con esta presentación es establecer de forma clara y precisa al visitante de nuestro sitio que su inversión destinada a la conservación es para “conservar y soñar”. Luego continuamos indicando expresamente que “nuestra visión es aportar a la conservación de la naturaleza en una de las zonas más maravillosas del mundo promoviendo un desarrollo sostenible”, a efecto de informar al potencial inversionista de los fines de conservación que tiene el proyecto y no de un propósito inmobiliario-urbanístico, como se desarrollará en lo sucesivo de esta presentación.

Los destinatarios naturales de ConservaPatagonia han sido los interesados en, por así decirlo, “invertir en conservación” y contar con un espacio adecuado para el desarrollo de un “espíritu aventurero”. En ConservaPatagonia hemos desarrollado un concepto en nuestro proyecto que permite conservar la naturaleza patagónica, respetarla, admirarla y también hacer una inversión a largo plazo e incluso transgeneracional.

2.- Información del Proyecto entregada al inversionista en conservación.

Atendido lo señalado en la sección anterior, el Proyecto no considera ni es apto para inversiones inmobiliarias tendientes a, por ejemplo, construir una primera o segunda vivienda como podría ocurrir en otras zonas de la XI región o del país.

El Proyecto es un loteo en un inmueble de 875 hectáreas que comprende dos etapas de desarrollo, ofreciendo, como dijimos, la posibilidad de invertir de forma sostenible a mediano y largo plazo, y generando un efecto de conservación de la naturaleza.

Según hemos señalado, las características del Proyecto no son compatibles con la generación de condominios de viviendas, sea para residencia habitual como esporádica o vacacional, y no es ese tampoco el objetivo contemplado por nuestros compradores al momento de adquirir sus lotes.

En este contexto, es muy importante destacar que la información sobre las características del terreno y del Proyecto se ha proporcionado a los potenciales inversionistas, a fin de convocar a los que opten por un uso acorde con aquéllas.

Es así como ConservaPatagonia en todo momento transparenta a los posibles compradores de los fines de conservación que tiene su eventual inversión. Tanto en la página Web como en el material publicitario y legal, se informa no sólo acerca de la importancia de la protección de la naturaleza del lugar, sino que de aspectos tales como (i) ausencia de infraestructura y urbanización; (ii) ínfimas posibilidades de constructibilidad en los lotes; (iii) ausencia de servicios básicos; (iv) extrema dificultad geográfica y climática de sus accesos; (iv) existencia de grandes zonas comunes sujetas a un régimen perpetuo de conservación; etc.

Estas características expresadas en nuestra publicidad se incorporan además en los instrumentos de contratación. En efecto, ello se establece expresamente en el contrato de compraventa de los lotes al señalar que “*La información contenida en la publicidad emitida para la comercialización de la parcelación forma parte del presente contrato y constituye un elemento para la determinación de las obligaciones y derechos de las partes*”.¹

Así, por ejemplo, se les informa a los potenciales compradores lo siguiente:

- (i) Ausencia de infraestructura y urbanización: el Masterplan 360 disponible en la página Web www.altoriomurta.com no muestra ninguna construcción, infraestructura ni urbanización, toda vez que no hay ninguna en la zona, lo que es consistente con lo establecido en los contratos de compraventa de los lotes, que indican que los lotes “*se entregan sin ningún tipo de urbanización*”², tal como se desarrollará en la sección 3 de esta presentación.
- (ii) Ínfimas posibilidades de constructibilidad en los lotes: debido a las dificultades de acceso a los lotes, tal como se desarrollará en la sección 2 de esta presentación, se hace casi imposible construir una vivienda y en el caso teórico de que hiciese, sus costos serían desproporcionadamente altos. Lo anterior ha sido informado al posible inversionista con fines de conservación. Incluso algunos de ellos han optado por rescindir sus respectivas promesas de compraventa o desistirse de la reserva realizada, al comprobar que los terrenos no son aptos ni para la construcción y ni para el uso de una vivienda:

¹ Numeral uno de la cláusula séptima del contrato de compraventa.

² Numeral tres de la cláusula séptima del contrato de compraventa.

Así se da cuenta en tres cartas de revocación de oferta, devolución de anticipo y finiquito que se acompañan en esta presentación. En estos casos y más allá de los motivos formalmente expuestos por los interesados que desistieron, la Sociedad ha devuelto de inmediato los dineros de reserva a dichos inversionistas para ser consistentes con su visión y misión de conservación que ya ha sido descrita.

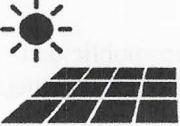
- (iii) **Ausencia de servicios básicos:** se le informa claramente al potencial inversionista con fines de conservación que el Proyecto se emplaza en un entorno virgen, por lo que no hay servicios de distribución eléctrica, señal de celular o conectividad a internet. La fotografía de abajo contiene la única construcción existente en todo el predio, la que no es una vivienda, sino que una suerte de refugio ocasional empleado informalmente desde hace décadas por los troperos o baqueanos del sector, a fin de guarecerse o almacenar temporalmente algunas provisiones. La fotografía nos permite exhibir a los interesados el precario nivel de construcción que eventualmente podría ser posible en la zona. Se acompañan también tres fotografías adicionales del interior de este refugio.

SERVICIOS BÁSICOS

El proyecto se emplaza en un sector totalmente virgen, por lo que no cuenta con acceso directo a electricidad o internet.

Es estar realmente conectado con la naturaleza indómita.

Dado el carácter conservacionista del proyecto, se sugiere para los clientes que quisieran construir algún refugio o cabana, buscar alternativas sustentables de construcción, prefiriendo alternativas como paneles solares para la electricidad por ejemplo, siempre conforme a la legislación vigente para terrenos agrícolas y lo establecido en el Reglamento Interno.





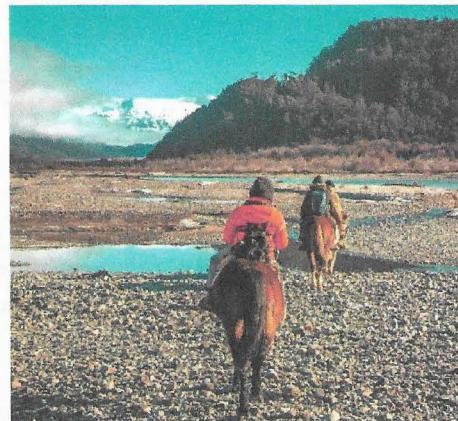
- (iv) **Extrema dificultad geográfica y climática de sus accesos:** tal como lo muestra la imagen de abajo, se le informa al potencial inversionista con fines de conservación acerca de las escasas alternativas y dificultades para acceder al Proyecto.

CAMINOS Y ACCESOS

Al terreno se accede por un camino ripiado de 3 Km. apto para 4x4, hasta el Río Murta. A partir de ahí el acceso es por el cañón del Río Murta. Es un recorrido de unos 7 Km hasta el inicio del predio en los que NO hay camino. Se transita principalmente por el margen del cauce. Dadas las características del Río Murta, se debe vadear el río varias veces.

El acceso es viable de 3 formas diferentes:

1. En vehículo 4x4, apto para el terreno anteriormente descrito y de una altura suficiente. Destacar que el acceso vehicular es posible siempre y cuando las condiciones del río lo permitan.
2. A caballo. Si deseas gestionar estos servicios, ConservaPatagonia facilita el contacto de guías locales.
3. Trekking de unas tres horas por un sendero. El sendero está en proceso de mejora, por lo que se recomienda contratar guía local.



Como puede apreciarse, mi Representada aclara al público que al proyecto sólo se puede acceder inicialmente por vehículo 4x4, y a partir de cierto punto, el camino se acaba, debiendo transitar los siguientes kilómetros principalmente por el borde del cauce del río, detallando que, dadas las características del río, éste se debe vadear varias veces. Continúa especificando que el acceso sólo se podrá realizar si las condiciones climáticas así lo permiten y que una gran parte del trayecto hasta el Proyecto deberá ser realizado a caballo o a pie.

Lo anterior se informa al posible comprador de manera detallada en el contrato de compraventa del lote al señalar que “*El acceso al predio desde la Ruta Siete, Carretera Austral se efectúa por un camino privado que atraviesa el Lote A1-1, de propiedad de CONSERVAPATAGONIA SpA y un predio denominado Lote A, de 463,75 has de propiedad actual de don Arturo Antrillao García, siguiendo luego por el cauce del Río Murta, el que es un bien nacional de uso público, por lo que se requiere de vehículos con doble tracción y de altura apropiada para transitar fuera de carretera, siempre que las condiciones del Río Murta lo permitan. En caso contrario, el acceso por el cauce del Río Murta se realizará a pie o a caballo...³*

- (v) Existencia de zonas de conservación: también se deja clara constancia que el Proyecto cuenta con cuatro zonas de conservación que en total suman más de 127 hectáreas, reglada por un reglamento de uso y servidumbre que preserva la naturaleza del lugar. Tal como se indicará en la sección 3 de esta presentación, dicho reglamento establece una serie de normas para asegurar la conservación del entorno natural. En este sentido el reglamento de uso y servidumbres señala expresamente en su artículo sexto que dichas áreas del predio “*serán destinados exclusivamente y a perpetuidad a conservación natural...*”

³ Numeral cuarto, cláusula séptima del contrato de compraventa.

ZONAS COMUNES DE CONSERVACIÓN

Incluye participación en 127 Hectáreas de zonas comunes de conservación con un reglamento de uso y servidumbres que preserva la naturaleza autóctona del lugar a perpetuidad.

El Reglamento Interno establece una serie de normas para asegurar la conservación del entorno natural y la buena convivencia entre copropietarios.



A mayor abundamiento, para dimensionar e ilustrar las características físicas del Proyecto y sus zonas de conservación, cabe señalar que el total de las referidas zonas comunes de conservación totalizan (**127,882 Há.**), es decir, un millón doscientos setenta y ocho mil ochocientos veinte metros cuadrados (1.278.820 m²).

Como comparación, el Parque Bicentenario de Santiago tiene 27 Hás., es decir las zonas comunes del Proyecto, respecto de las que está vedada cualquier tipo de intervención, ocupan casi 5 veces la superficie del Parque Bicentenario. El loteo consta de parcelas de 1, 2, 3, 5, 8 o 10 hectáreas, no contando con ninguna parcela de 5.000 m².

El tamaño medio de los lotes es de 1,973 Ha. (19.730 m²) en la Etapa 1 (incluyendo lote camino) y de 1,899 Ha. (18.990 m²) en la Etapa 2 (incluyendo las zonas comunes y el lote camino).

III.- ES MATERIALMENTE IMPOSIBLE Y/O PROHIBITIVO QUE EL PROYECTO CONSISTA EN UN DESARROLLO URBANO CON DESTINO HABITACIONAL QUE CONSIDERA MÁS DE 80 VIVIENDAS.

Para ConservaPatagonia resulta trascendental que en este procedimiento administrativo, que conforme con el considerando octavo de la Resolución, tiene como objetivo “*recabar antecedentes que permitan a esta SMA determinar si corresponde o no*” exigir el ingreso al SEIA, la Superintendencia revise y analice a fondo, entre otras, las condiciones geográficas, climáticas o económicas del Proyecto que le permitan apreciar si resulta siquiera verosímil considerar que se dirige a un desarrollo urbanístico-habitacional.

Para ello, estimamos indispensable describir brevemente estas condiciones, a fin de que se pueda juzgar adecuadamente su compatibilidad con la construcción de una urbanización de viviendas. Eso haremos a continuación.

1. Condiciones de acceso físico al Proyecto⁴.

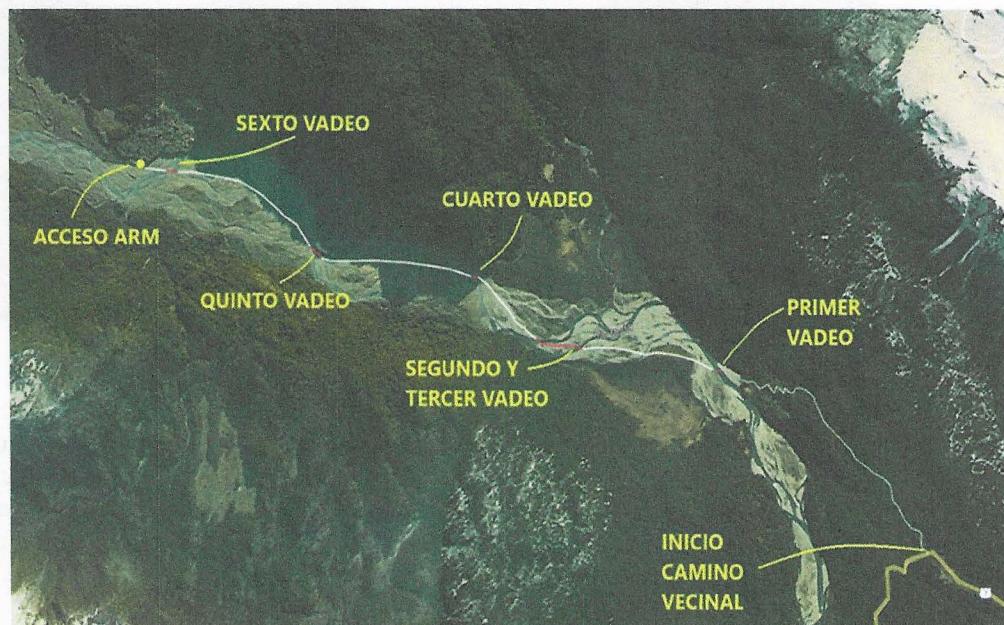
Tal como se indicó en secciones precedentes de esta presentación, el acceso físico al Proyecto es extremadamente difícil y, en ciertos casos y temporadas, simplemente imposible, además de peligroso para quienes lo intenten sin precauciones especiales o asistencia experta. Además, incluso

⁴ Esta sección hace referencia a imágenes de CNES / AIRBUS del año 2022 (fecha de imágenes 10/19/2006) (default de Google Earth PRO). Es una representación aproximada del cauce actual del Río Murta. Es importante considerar que el cauce del río con frecuencia varía con cada crecida.

luego de haber accedido físicamente al Proyecto, en ciertos momentos, la permanencia en el mismo por más de cierto periodo de tiempo, se hace también peligrosa cuando no imposible.

A continuación, se describen las características de las rutas de acceso al Proyecto para efectos de ilustrar sobre las aseveraciones precedentes.

El Proyecto se ubica aproximadamente a 9 kilómetros de la Carretera Austral, punto a partir del cual la ruta o vía de acceso discurre como sigue. Una panorámica satelital del trayecto se aprecia en la siguiente imagen.

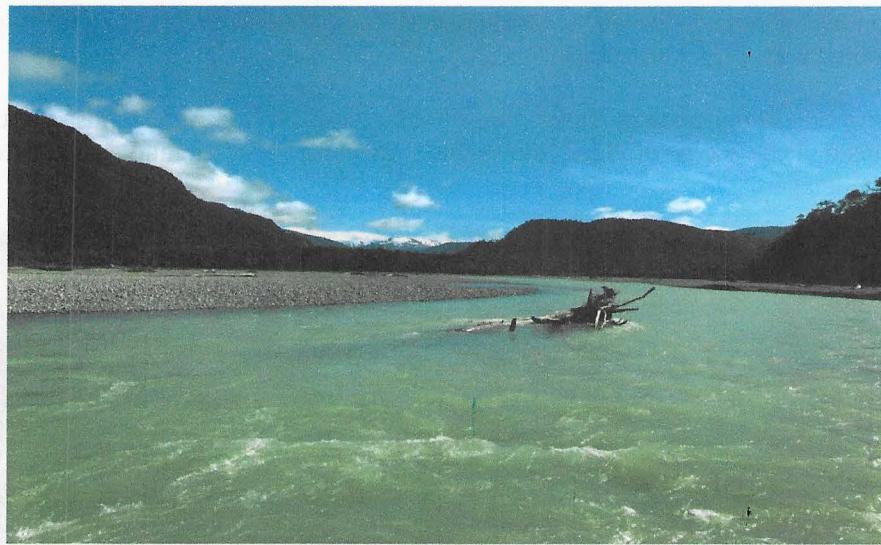


- Desvío desde la carretera austral:** La vía se inicia con un tramo de aproximadamente 3 km por ruta mono, esto es, una pista de ripio no compactado de 3 metros de ancho; consistente en una carpeta de material grueso sin aplicar material fino de superficie. Tiene inclinaciones que aproximan los 15° en algunos tramos. Es un camino que resulta transitable sólo para vehículos 4x4 con neumáticos AT/MT y de una altura adecuada. Durante unos 2 a 3 meses del año este tramo suele estar cubierto de nieve, lo que puede llegar a dejarlo simplemente intransitable para cualquier tipo de vehículo civil.
- Primer vadeo del Río Murta:** El cauce del Río Murta abarca unos 50 metros de orilla a orilla en este sector de la ruta al Proyecto. Este vadeo es practicable exclusivamente en vehículos 4x4, cuando las condiciones del río lo permiten, pero solamente durante los meses del año en que no se están produciendo deshielos, ya que el aumento de caudal que éstos generan, hace imposible cualquier tránsito vehicular.

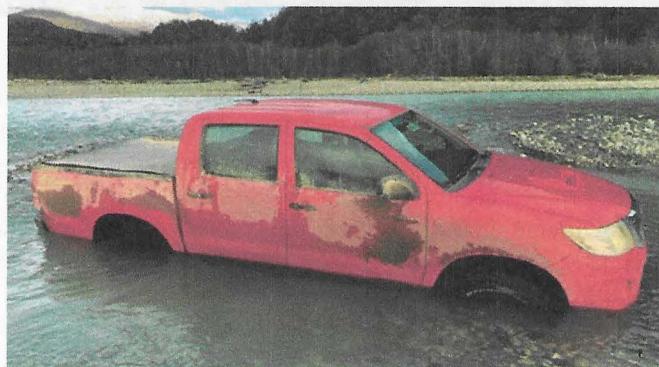
Asimismo, durante estos 4 o 5 meses de caudal bajo, solo es posible vadear a partir del tercer o cuarto día sin lluvias, lo cual es poco común en la zona Cofré-Valle del Murta que corresponde a esta zona⁵. Debe agregarse que el lecho del río está

⁵ Al respecto, en cuanto a información pluviométrica podemos señalar que en Bahía Murta, que tiene menos lluvias que Alto Río Murta, al tener menos altitud y estar ubicado a unos 40 Km. en la cuenca del Lago General Carrera, más protegido de los vientos oceánicos del poniente que son los que traen lluvias a la región:

compuesto por “bolones” de piedra de dimensiones medianas y grandes y arena en algunos sectores, lo que impide o hace muy riesgoso el tránsito de vehículos pesados o que transporten carga, ya que pueden encallar en los bolones o hundirse en bancos de arenas sueltas, a lo que hay que añadir el alto riesgo de “pinchazos” en los neumáticos u otras averías mecánicas. En la siguiente imagen se muestra una panorámica de este tramo.



- (c) Segundo y tercer vadeo: Este tramo se extiende por unos 500 metros. Se trata de vadeos de unos 30/40 metros a contracorriente, dificultados por algunos bancos de arena que se forman en los remansos. No existe señalética o demarcación alguna ni en el cauce del río ni en los vadeos que permitan una eventual orientación hacia el proyecto y la Sociedad no contempla instalarla, precisamente para conservar el carácter virgen del sector. En la imagen a continuación podemos observar un vehículo 4x4 con suspensión sobre-elevada varado en el segundo vadeo.

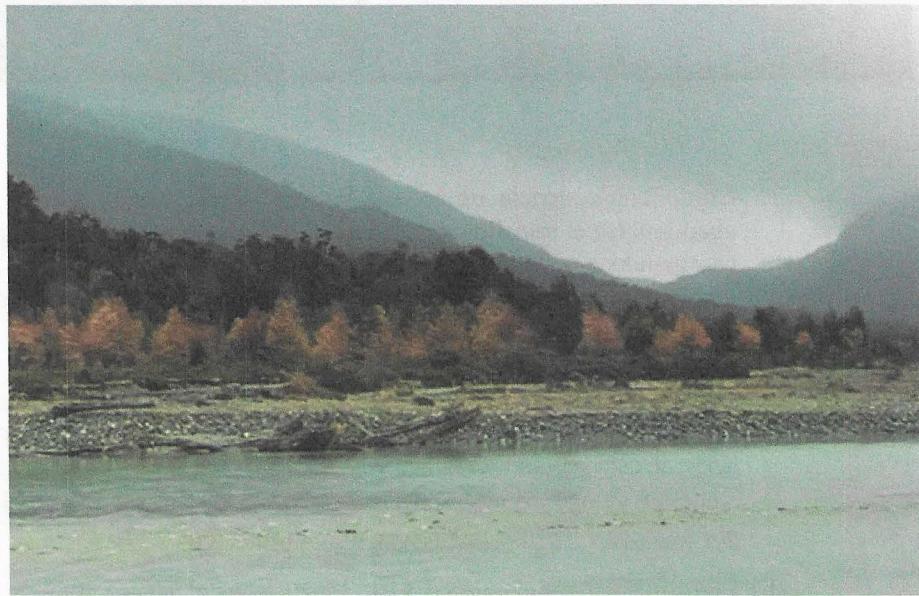


https://www.weather-atlas.com/weather/images/city_climate/2/8/576382-1000-rainfall-mm-en.gif
https://www.weather-atlas.com/weather/images/city_climate/2/8/576382-1000-rainfall_days-en.gif

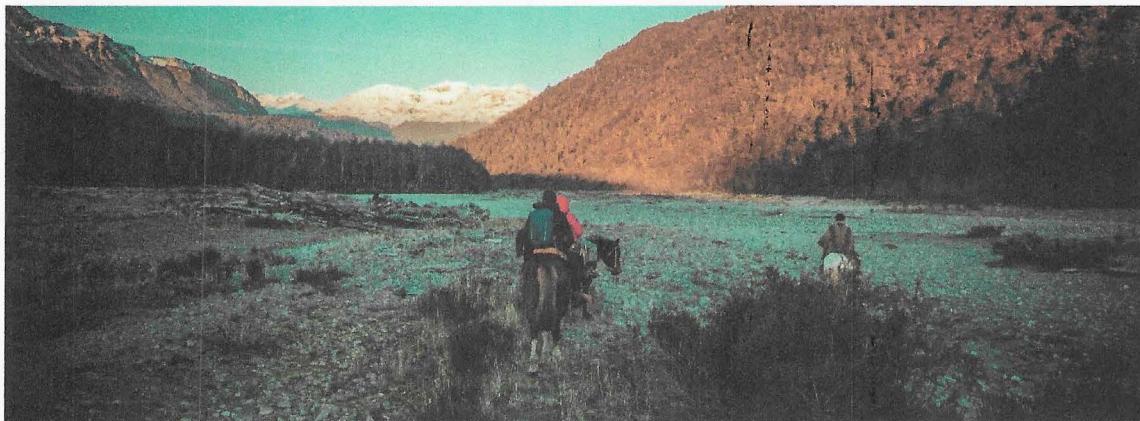
Fuente: weather-atlas.com

Por otra parte, se adjunta a esta presentación datos de la Dirección General de Aguas que indican 185 días de lluvia en Bahía Murta en el año 2021, denominado “Datos Pluviométricos Bahía Murta 2021”

- (d) Cuarto Vadeo: Vadeo ancho de unos 45 metros a contracorriente. Es bastante complejo ya que los márgenes del cauce tienen una altura de 1/1.5 metros aproximadamente por encima del agua en este sector. Hay una sola parte en la que la salida del río tiene una pendiente apropiada para cierta transitabilidad; se trata de una lengua de ripio fino con bancos de arena a ambos lados y un “pozón” profundo en el lado de la orilla. La fotografía entrega una panorámica de este tramo.



- (e) Quinto Vadeo: Vadeo a contracorriente de gran complejidad en una zona donde el cauce es más angosto. Agua profunda y fuertes corrientes con orillas escarpadas a ambos lados la transitabilidad es muy lenta y peligrosa.
- (f) Sexto Vadeo: Vadeo de unos 40 metros a contracorriente. En esta sección no hay un vadeo estable, cada vez se debe buscar un lugar medianamente apropiado para cruzar el río, cosa que no siempre es posible. Se mantienen condiciones de transitabilidad peligrosa.
- (g) Tránsito entre vadeos por el cajón del Río Murta: Corresponde a distintos tramos entre vadeos con una longitud total de 6 Km. aproximadamente. No hay pista ni huella. En vehículo se podría avanzar como máximo a unos 8-10 km/hora dada la dificultad del terreno (“bolones” de gran calibre, ripio grueso, bancos de arena y ramaje seco de gran tamaño que arrastra el río en sus crecidas). En la siguiente imagen se puede observar la tipología del terreno por el que se transita en el cajón del Río Murta.



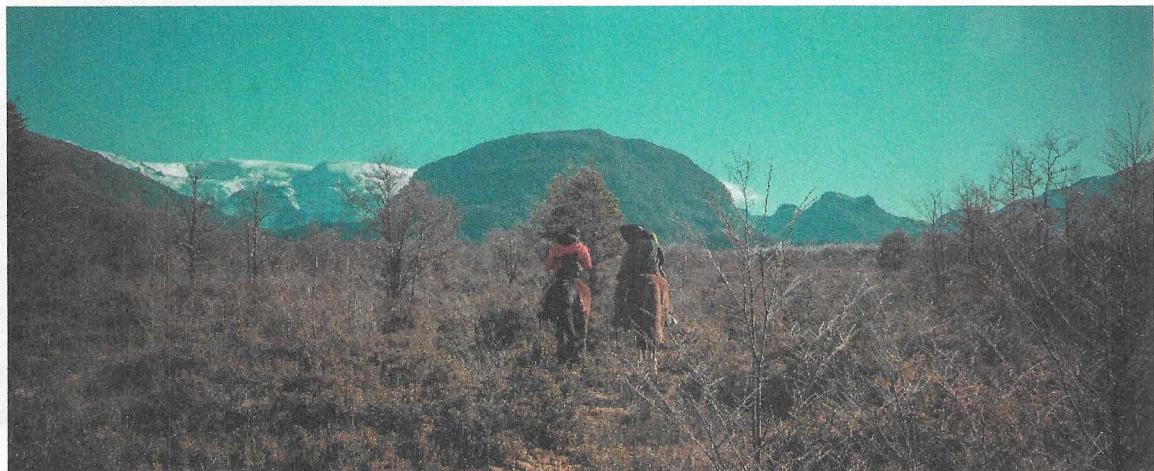
Como consecuencia de lo anterior, es antes ya del primer vadeo donde suele abandonarse el tránsito por vía motorizada para proseguir principalmente a caballo o caminando, e incluso el trayecto efectuado de cualquiera de estos modos no es posible o recomendable para las personas sin costumbre, cierta destreza o condiciones físicas adecuadas para hacerlo.

En ciertos tramos entre vadeos, las condiciones del río son muy cambiantes y peligrosas, y se debe ir buscando una vía libre de ramaje y otros obstáculos. A lo largo de esta sección, se hacen varios vadeos pequeños pero que requieren la máxima atención, ya que los diferentes brazos del río son correntosos y el cauce está formado por bolones e incluso piedras de gran dimensión.

- (h) Tránsito final por el cajón del Río Murta hasta el acceso al loteo: Como se aprecia en la imagen, el Proyecto se ubica a 2 metros aproximadamente sobre el nivel del cajón del río y no tiene acceso transitable por vehículos de ningún tipo. La Sociedad no ha facilitado ni facilitará el acceso vehicular a la zona de subdivisión con el propósito de conservar y proteger el entorno del proyecto.



- (i) Interior proyecto Alto Río Murta: En la zona de subdivisión, según se ve en la imagen, no existen caminos interiores de ningún tipo. Las únicas huellas o sendas estrechas son aquellas producidas por el paso de animales y ganado. La Sociedad no ha construido ni construirá o habilitará cualquier tipo de camino interior. Como se puede observar en la siguiente imagen, incluso los senderos animales dentro de la zona de subdivisión son difíciles de vislumbrar.

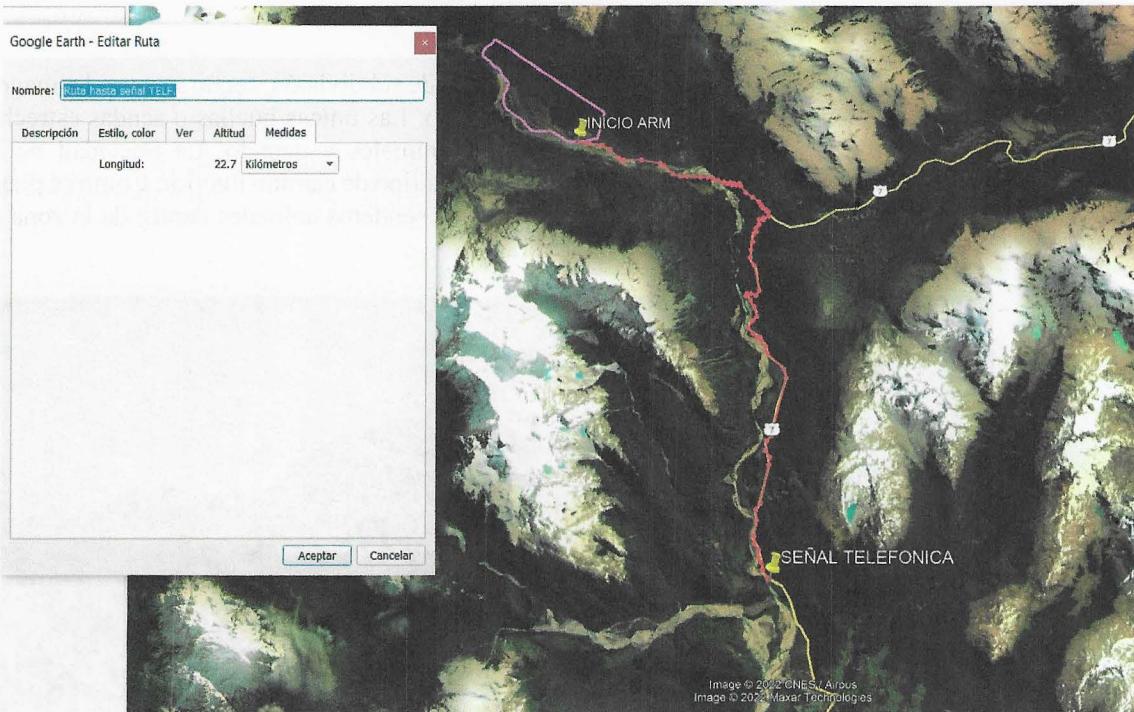


2. Distancia a servicios del Proyecto⁶:

La zona con señal telefónica más cercana se encuentra a unos 22.7 KM (de los cuales, como ya hemos descrito, 6 km son por el cajón del Río Murta, que se debe vadear 6 veces como mínimo, y 3 km transcurren por una ruta mono pista de ripio no compactado y 14.5 km por la Carretera Austral).

La red de energía eléctrica más cercana (MT/BT) se encuentra a unos 41.5 km, en la localidad de Puerto Murta, debiendo en parte transitarse hasta allí por la ruta detalladamente descrita. De hecho, las estaciones base de telefonía móvil que dan señal con la cobertura mencionada recién, no pueden ser alimentadas a través de una red de distribución eléctrica, sino sólo mediante generadores a combustible, según información verbal que se nos ha proporcionado en Edelaysen.

⁶ *Para Visualizar el proyecto Alto Río Murta, es posible visitar los siguientes vínculos: Etapa 1: <https://lanube360.com/alto-rio-murta/> Etapa 2: <https://lanube360.cl/projects/999/>. Las imágenes que se muestran en el visualizador 360 son una fiel representación del estado actual de la zona de subdivisión. En el visualizador 360 de la Etapa 1, se ve el acceso a la zona de subdivisión en la zona del lote 142. En la “vista real 360° 5” se puede observar en gran detalle la zona, y se demuestra su estado de conservación absoluta.



3. Contratos de compraventa de lotes del Proyecto.

A continuación, se detallan aquellas cláusulas más relevantes de los modelos de contratos de compraventa de los lotes que se ofrecen a los potenciales inversionistas con fines de conservación que dan cuenta de las limitaciones para cada uno de los compradores y los fines de conservación del Proyecto, la existencia de servidumbre, los fines de conservación, la información de accesos, prohibición de cambio de destinos de uso del suelo, entre otras.

(a) Zonas y destino de conservación:

Tal como ya se indicó en esta presentación el Proyecto contempla 127 hectáreas de zonas de conservación, las cuales son reguladas y protegidas por el respectivo reglamento. Lo anterior se puede apreciar en las siguientes cláusulas de los modelos de contratos de compraventa:

- Cláusula tercera establece: “*Por su parte, el Lote B de cuatrocientas treinta y cinco hectáreas de superficie ha sido subdividido en doscientos veintinueve lotes de distintos tamaños que van del lote B uno al lote B doscientos veintinueve; más dos Áreas Comunes de Conservación, denominadas “AC uno” y “AC dos”; un área común de reforestación denominada “Plan” y un área común de bosques denominada “Bq”, y; un lote camino, según consta en plano de subdivisión aprobado por Certificado C-210-2021 del Servicio Agrícola y Ganadero de Coyhaique con fecha dos de septiembre de dos mil veintiuno, los que junto a minuta de deslindes y certificado de asignación de roles se encuentran archivados bajo el número 693 letras a), b), c) y d) al final del Registro de*

Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique del año dos mil veintiuno.”

- Cláusula cuarta indica que: “*El objeto de la parcelación, que se denomina “Comunidad Ecológica Alto Río Murta”, es la creación de un sector de parcelas de agrado y de conservación. Para estos fines, como se detalla en los puntos precedentes Dos y Tres, se constituyeron por la vendedora sendos Reglamentos de uso y servidumbres con el objeto de regular las condiciones de uso de las servidumbres, de los bienes comunes, todo con el fin principal de conservación de la naturaleza y que la eventual intervención tenga el mínimo impacto, así como normas arquitectónicas sobre el uso y disposición de aguas servidas y la prohibición de determinadas actividades incompatibles con la conservación*”.
- Cláusula séptima, numeral dos señala que: “*La compradora declara conocer y aceptar que la vendedora ha constituido servidumbres de paso de cables de electricidad, de acueducto, de tránsito y un reglamento de uso para garantizar el destino de agrado y conservación de las parcelas y de los bienes comunes, según consta en escritura pública otorgada ante el notario interino de Coyhaique, Luis Alejandro Contreras Pávez, con fecha veintiséis de octubre dos mil veintiuno, inscrita a fojas dos mil ciento setenta y tres número setecientos cincuenta y nueve en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique del año dos mil veintiuno, servidumbres y reglamento que la compradora hace suya en todas sus partes y se obliga a respetar*”.

(b) Prohibición cambio de uso y destino de suelo.

- Cláusula sexta establece que “*Se deja expresa constancia, que los inmuebles que se venden por este instrumento tienen destino agrícola y que, por ser resultante de una subdivisión predial, se encuentran afectos a la prohibición de cambiar su uso y destino de suelo, en los términos de los artículos cincuenta y cinco y cincuenta y seis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones*”.

Es fácil apreciar de esta cláusula que ConservaPatagonia carece de cualquier propósito urbano-habitacional con este Proyecto. No se persigue y, es más, se intenta limitar y evitar el uso residencial, a fin de conservar permanentemente el destino agrícola de estos predios rústicos.

(c) Ausencia de urbanización:

- Cláusula séptima numeral tres establece que “*La compradora declara conocer que las parcelas se entregan sin ningún tipo de urbanización, quedando solo constituidas las servidumbres para que los propietarios puedan, si así lo estiman, ejecutar las obras necesarias. Todos los costos de las futuras urbanizaciones y de su mantención serán de cargo de la compradora individualmente o en conjunto con el resto de compradores según sea la naturaleza de la obra a ejecutar*”.

4. Reglamento de uso y servidumbres.

Tal como lo hemos mencionado en esta presentación, el Proyecto incluye 127 hectáreas de zonas de conservación, el que cuenta con un reglamento de uso y servidumbres que tiene por objeto que los propietarios de los lotes se obliguen a preservar la naturaleza del lugar. Asimismo, este

reglamento busca regular el uso de lotes por parte de sus dueños, siempre con respecto al medio ambiente y conservación de la naturaleza.

A continuación exponemos sus disposiciones más relevantes:

(a) Fines de conservación.

La cláusula cuarta del reglamento señala que: el objeto de la parcelación “*es la creación de un sector de parcelas de conservación natural y de agrado para los propietarios*”. Agrega que “*Con este fin se constituye en el presente instrumento un Reglamento de uso y servidumbres, cuyo objetivo final es regular las condiciones de uso para la conservación de la naturaleza y que la eventual intervención humana tenga el mínimo impacto...*”

A mayor abundamiento, la cláusula tercera numeral uno establece expresamente que las parcelas tendrán destino de conservación natural, por lo que se prohíbe en forma absoluta destinar las parcelas a uso comercial, industrial, ganadero, acuícola, minero o de explotación y extracción de áridos, instalación, construcción y funcionamiento de toda clase de industrias, de producción o comercio así como la construcción, instalación y explotación comercial de establecimientos alimenticios.

Asimismo, el referido reglamento contiene varias limitaciones y prohibiciones, todas establecidas para el cumplimiento de los fines de conservación medioambiental, tales como: (i) prohibición de mantener animales que por su número o características naturales contaminen el ambiente o sean peligrosos para los vecinos. (ii) prohibición de instalar o mantener motores, máquinas o equipos que produzcan ruidos o sonidos molestos o excesivos; (iii) prohibición de guardar, en forma habitual camiones, buses, tractores, maquinarias de construcción o de movimiento de tierras que alteren el carácter de conservación ambiental de cada lote; (iv) se prohíbe escurrir aguas provenientes de actividades de aseo o limpieza o de regadío de plantas, arbustos, etc.; (v) prohibición de instalar dispositivos para evacuación de aguas o disposición de basuras que afecten a terceros; (v) lanzar al exterior cualquier objeto, basura o desperdicio; (vi) se prohíbe el funcionamiento de piscinas públicas, campamentos y/o “campings”, quintas de recreo, discotecas, restaurantes, pubs, kioscos, establecimientos de venta de productos al público, y la colocación de avisos camineros o de otro tipo, entre otras.

También, el reglamento prohíbe subdividir los lotes resultantes de la subdivisión en lotes de menor tamaño.

(b) Áreas comunes de conservación.

El reglamento en su cláusula sexta expresa que en la subdivisión predial se han generado 4 lotes que quedarán en régimen de comunidad o copropiedad, en que cada adquirente de una parcela de la “Comunidad Ecológica Alto Río Murta, 2^a Etapa”, adquirirá una cuota igual al 1/229 por cada parcela que adquiera, y que serán destinados exclusivamente y a perpetuidad a conservación natural.

Los copropietarios deberán respetar en todo momento el estado de conservación actual. Para cumplir este objetivo, la Sociedad constituirá sobre las áreas comunes de conservación servidumbres para que en dichos lotes no pueda desarrollarse ninguna actividad que implique una alteración de la situación natural actual, por lo que no se podrá subdividir, lotear, construir ni desarrollar proyectos inmobiliarios, agrícolas, ganaderos, forestales ni industriales, ni cualquier actividad económica o que implique alterar el estado actual de los inmuebles. Estos lotes contemplan además un área de reforestación con especies nativas que ha efectuado la Sociedad. En esta área no podrá desarrollarse

ninguna actividad hasta que los árboles hayan logrado una altura de al menos 5 metros. Luego de ello solo podrá desarrollarse actividades de senderismo de mínimo impacto. Asimismo, contemplará otra área destinada a la conservación de bosque virgen, calidad que deberá mantenerse a perpetuidad, tal cual se encuentra en la actualidad.

Para proteger aún más dichas zonas, se establece que las cuotas de dominio sobre las áreas comunes de conservación no podrán ser enajenadas en forma separada de la propiedad de la parcela con que fueron adquiridas.

(c) Límites a la constructibilidad.

Por otra parte, si bien se desalienta la construcción de obras, y la naturaleza del Proyecto tampoco lo permite, el reglamento contiene normas para regularlas. Así, por ejemplo, se dispone que “*La construcción de toda obra deberá ceñirse a las normas legales existentes para predios de naturaleza agrícola*”.

Asimismo, establece que las construcciones que se levanten deberán cumplir con determinadas condiciones arquitectónicas, estableciéndose límites de metros cuadrados para construir, alturas, uso de materiales, colores de las obras, la existencia y límites a cercos, etc. (e incluso la tipología y medidas de los cercos para preservar la fauna salvaje).

(d) Urbanización.

Tal como lo hemos mencionado a lo largo de esta presentación, la Sociedad no desarrollará ningún tipo de obra, camino, ruta, instalaciones, ni urbanizará el loteo. Ni siquiera se contempla estacar los sitios para deslindarlos.

En virtud de lo anterior, el reglamento señala que “*cada parcela deberá dar una solución particular para la potabilización del agua y para la disposición de las aguas servidas de acuerdo a las normas de Higiene Ambiental del Servicio Nacional de Salud y no podrá contaminar las napas subterráneas, ni la superficie*”.

IV.- RESUMEN Y CONCLUSIONES.

En suma, las características del Proyecto resultan incompatibles y relegan a la categoría de inverosímil la ejecución de un proyecto urbano-habitacional. El acceso al proyecto en vehículos livianos 4x4 es muy difícil o simplemente imposible en determinados tramos -por de pronto en el tramo de acceso final al loteo mismo- durante ciertos períodos del año o ante determinadas condiciones climáticas, incluyendo las simples lluvias. El acceso a pie o a caballo como alternativa es también difícil, riesgoso y con elevadas posibilidades de extravío. Las mencionadas condiciones geográficas, climáticas, logísticas, etc. también impiden la estancia humana permanente o prolongada en el loteo.

En consecuencia, no es siquiera concebible el transporte vehicular de materiales para la construcción de viviendas propias de un proyecto urbanístico-habitacional o siquiera para dotar al predio de urbanización o servicios básicos; el traslado y permanencia de cuadrillas para la construcción de las hipotéticas viviendas; la atención de accidentes o emergencias, la comunicabilidad, salvo tal vez por alternativas satelitales, etc.

Asimismo, incluso luego de construidas unas hipotéticas viviendas, también resulta poco concebible que ellas puedan ser accedidas, habitadas o frecuentadas, por ejemplo, por familias

promedio, con niños y/o personas mayores. Como hemos señalado antes, su uso se dirige más bien a visitas esporádicas en condiciones “de aventura” con posibilidades de acampar para sostener una permanencia breve limitada a ciertas actividades como exploración, trekking, observación de flora y fauna, entre otras semejantes. A lo sumo, según se señala en nuestra publicidad, podrían levantarse refugios o cabañas básicas y funcionales a una permanencia como la descrita, recurriendo a materiales existentes en la zona.

Por supuesto que, teóricamente, algunos compradores empecinados en establecer en su lote una vivienda permanente o una segunda vivienda podrían trasladar, entre otros, materiales de construcción, equipos y maquinaria, cuadrillas de trabajadores, baños, alimentación, o módulos de alojamiento por vías alternativas como la aérea a través de helicópteros, en la medida de que el lote respectivo tenga las condiciones necesarias para el aterrizaje, lo que en muchos casos se encuentra lejos de cumplirse. A modo ilustrativo, acompañamos antecedentes del posible costo de acometer de este modo la construcción de viviendas. En específico, se adjunta a esta presentación los datos obtenidos en una cotización verbal de helicóptero de carga junto con un listado de empresas de servicios de transporte aéreo de la DGAC, a fin de establecer que debería contratarse una empresa con base en Puerto Montt en el mejor de los casos en cuanto a distancia.

Considerando nada más que el traslado de materiales para una casa de un estándar apropiado, de 80 metros cuadrados, para la permanencia de una familia promedio, al menos por un periodo vacacional, ello incluiría un mínimo de 46 viajes en helicóptero (23 trayectos de ida y 23 trayectos de vuelta). De acuerdo a la cotización de transporte aéreo que se adjunta, este transporte podría alcanzar a USD\$2.245 (+ IVA) por hora de viaje. Es decir, sólo por concepto de transporte de materiales un presupuesto aproximado de USD\$ 48.043, es decir más de 41 millones de pesos, suma que supone que ninguno de los 46 viajes tiene contingencias climáticas o de otros orden que aumenten el número de horas a pagar.

Sólo este limitado concepto tendría un valor muy superior al valor de los lotes comercializados. El costo estimado total de construcción de una vivienda de 80 m² en las condiciones señaladas superaría los 121 millones de pesos (Ver Estimación Costos Construcción ARM que se adjunta). Esta estimación corresponde a una vivienda de estándar básico, esto es, construcción liviana de madera y sin ningún tipo de urbanización ni conexión o dotación de servicios. Otro tipo de construcción, como concreto, albañilería, etc. elevaría exponencialmente el presupuesto. En estas condiciones, un destino urbano-habitacional importaría costos desproporcionados y prohibitivos para cualquier comprador racional y serían sólo dignos del empecinamiento de personas con una gran disponibilidad presupuestaria.

De hecho, precisamente por el perfil del loteo y sus complejas condiciones de acceso y, más aún, de constructibilidad, es que los precios de venta se han ubicado en montos muy alejados de los habituales en zonas del país aptas para proyectos de viviendas de uso permanente o vacacional.

Por su parte, de acuerdo a lo establecido en el literal g) del artículo 10 de la Ley 19.300, desarrollado en el subliteral g1.1 del artículo 3 del RSEIA, los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al SEIA son, en esta materia, los siguientes:

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

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

g.1.1. 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.

Pues bien, el loteo objeto de este procedimiento, a todas luces, no es un proyecto de desarrollo urbano o turístico. En particular, nuestro Proyecto no contempla en absoluto obras de edificación y/o urbanización con destino habitacional, industrial o de equipamiento con un alcance igual o superior a 80 viviendas.

Lo anterior no es una mera declaración de voluntad, sino que, como hemos descrito, la simple constatación de las circunstancias materiales y objetivas, que simplemente hacen inverosímil que el proyecto pueda tener un destino de este tipo. En ese contexto, es posible señalar que la resolución exenta del Ant. presume una característica urbana-habitacional a partir de ciertas menciones publicitarias o contenidas en los contratos o en el reglamento de servidumbres. Sobre ello, podemos manifestar que **hasta ahora la SMA no conoce ni menos aún ha considerado las condiciones físicas del terreno y la zona correspondiente a su entorno** y que por ello, presume destinos inverosímiles que necesariamente deberán ceder cuando cuente con todos los antecedentes.

En este sentido, reiteramos, es teóricamente posible que incluso en estas condiciones materiales, algún comprador de algún lote decida ejercer el derecho de todo propietario de un terreno en zona rural en cualquier parte del país, esto es, construir una vivienda cumpliendo con el régimen del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, asumiendo las dificultades y prohibitivos costos que ello conlleva en este caso en particular. Eso es algo que simplemente deriva del derecho de propiedad y que ConservaPatagonia no puede ciertamente impedir.

En este entendido, precisamente, es que la publicidad del proyecto, sus contratos o su reglamento de servidumbres, apuntan a que de ejercerse ese derecho, ello no genere intervenciones contrarias al espíritu conservacionista del Proyecto. Sin embargo, la SMA le ha dado inicial y paradójicamente el sentido opuesto a esta precaución, esto es, presume a partir de ella que el Proyecto persigue desarrollar condominios de viviendas.

Incluso más, también es teóricamente posible que en un futuro -indeterminado en el tiempo- sea la autoridad pública, sea un inversionista privado, estuviesen disponibles a asumir los faraónicos costos de construir un camino público o privado entre la carretera austral y el Proyecto, con el estándar necesario (incluido posiblemente algunos puentes y terraplenes) para la transitabilidad de vehículos pesados y maquinaria que hagan al menos verosímil el acceso al predio del proyecto con fines de construir un condominio propio de un proyecto urbano-habitacional y es posible también teóricamente que en tal condición algún inversionista diseñe un proyecto de tipo habitacional. Pues bien, en la hipótesis de que ese evento teórico en un futuro indeterminado enfrente una normativa ambiental semejante a la presente, probablemente el camino y seguramente el condominio de viviendas serán proyectos que deban ingresar al SEIA.

Estamos seguros de que luego de tramitado este procedimiento administrativo, la SMA habrá ponderado todos los antecedentes de hecho de este caso y descartará requerir nuestro ingreso al SEIA. Lo contrario derivaría en un absurdo inaceptable: **Obligar a mi representada a elaborar una DIA y pedir en el SEIA la aprobación ambiental de un proyecto que no pretende desarrollar**, o

incluso peor, obligar a mi representada a elaborar una DIA y pedir la aprobación ambiental de un proyecto física y económicamente imposible de materializar.

Finalmente, cabe agregar que el principio preventivo se ve en este caso plenamente resguardado, ya que de verificarse en un futuro indeterminado las hipótesis de ingreso al sistema, así deberá hacerlo quien desee desarrollar el proyecto respectivo o, en su defecto, se tendrá que exigir por la autoridad, sin la necesidad de cargar a la generalidad de subdivisiones prediales del país, con autorizaciones propias de proyectos urbano-habitacionales inexistentes.

V.- PETICIÓN CONCRETA.

Habida consideración a los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho expuestos a lo largo de esta presentación, solicitamos a la Superintendencia del Medio Ambiente que tenga por presentadas nuestras observaciones, alegaciones y pruebas que acreditan que no se cumplen los presupuestos de hecho y derecho señalados en el artículo 10 de la Ley 19.300 y subliteral g1.1 del artículo 3 del RSEIA, para que el Proyecto ingrese al SEIA y, en definitiva, que se desestime la posibilidad de requerir dicho ingreso.

VI.- DOCUMENTOS.

Sírvase el señor Superintendente tener por acompañados los siguientes documentos:

1. Cotización helicóptero de carga junto con un listado de empresas de servicios de transporte aéreo y estimación de costos construcción ARM;
2. Documento denominado “Datos Pluviométricos Bahía Murta 2021” emitido por la Dirección General de Aguas que indican 185 días de lluvia en Bahía Murta en el año 2021;
3. Carta de revocación de oferta, devolución de anticipo y finiquito de compraventa de lotes emitida por don Juan Carlos Urzúa Barros de fecha 21 de diciembre de 2021;
4. Carta de revocación de oferta, devolución de anticipo y finiquito de compraventa de lotes emitida por doña Katherine Marie Do Carmo Rossel de fecha 28 de marzo de 2022; y
5. Carta de revocación de oferta, devolución de anticipo y finiquito de compraventa de lotes emitida por don Vicente Tomás Schiesewtz García de fecha 26 de julio de 2022.
6. Tres fotografías relativas al único refugio que se encuentra en el inmueble.
7. Video relativo al cauce del Río Murta el cual asimismo da cuenta de zona de acceso al Proyecto.

VII.- PERIODO PROBATORIO E INFORME DEL SEA.

Sin perjuicio de los antecedentes acompañados en el numeral precedente, solicito al señor Superintendente la apertura del periodo probatorio previsto y regulado en el artículo 35 de la Ley N° 19.880, a fin de poder acreditar los hechos alegados en esta presentación.

En particular, se solicita que durante tal periodo se allegue al expediente **el informe del Servicio de Evaluación Ambiental** y se nos permita una oportunidad para comentar a su respecto lo que corresponda en defensa de nuestro interés y derecho.

Debe tenerse en consideración que tal informe ya debería constar en el expediente, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución Exenta N° 769 de 2015 de la propia Superintendencia.

Se pide al respecto, que la SMA solicite al SEA que su informe se emita **previa verificación material y en terreno de las características y condiciones del Proyecto**. Evidentemente, que para tal efecto se podrá requerir a mi representada la colaboración y provisión de los medios que resulten necesarios.

VIII.- CORREOS ELECTRÓNICOS.

En caso de requerirse aclaraciones, información o documentación adicional y para efectos de notificaciones de este procedimiento, agradeceremos contactar a los abogados Guillermo de la Jara Cárdenas al correo gdelajara@lembeye.cl o a Ismael Correa al correo icorrea@lembeye.cl.

IX.- PERSONERÍA.

Sírvase el señor Superintendente, tener presente que mi personería para representar a sociedad ConservaPatagonia SpA consta en poder especial de fecha 30 de noviembre de 2022, autorizado ante el Notario de Santiago don Eduardo Diez Morello, ya acompañado en autos.

Guillermo de la Jara Cárdenas

p.p. ConervaPatagonia SpA





