



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Requerimiento de Ingreso al SEIA

Loteo GMR Osorno

DFZ-2023-61-X-SRCA

MARZO 2023

	Nombre	Firma
Aprobado	Ivonne Mansilla Gómez	
Elaborado	Sebastián Albarrán Bahamonde	



CONTENIDO

1	RESUMEN.....	2
2	IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA.....	3
2.1	Antecedentes Generales	3
2.2	Ubicación y Layout.....	4
3	ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN	7
3.1	Motivo de la Actividad de Fiscalización.....	7
3.2	Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental	7
3.3	Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental	7
3.3.1	Ejecución de la inspección	7
3.3.2	Esquema de recorrido	8
3.3.3	Detalle del Recorrido de la Inspección	8
3.3.3.1	Día de inspección (02/02/2023)	8
4	REVISIÓN DOCUMENTAL	9
4.1.1	Documentos Revisados.....	9
5	HECHOS CONSTATADOS	10
5.1	Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA.....	10
5.1.1	Establecimiento de loteo industrial.....	10
6	CONCLUSIONES.....	28
7	ANEXOS.....	30



1 RESUMEN

El presente documento da cuenta de la actividad de fiscalización ambiental realizada por la Superintendencia del Medio Ambiente a la unidad fiscalizable “Loteo GMR Osorno”, localizada en ruta U-55 V km 3, Fundo Los Laureles, comuna de Osorno, región de Los Lagos. La actividad de inspección fue desarrollada el día 02 de febrero de 2023, con el motivo de verificar una eventual elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) de un loteo industrial.

El proyecto fiscalizado consiste en un loteo con destino industrial de 45 lotes de 5.000 m² cada uno, abarcando una superficie total de 22.45 hectáreas, con las respectivas obras de urbanización asociadas al acceso a camino público, caminos interiores, red de energía eléctrica y red de agua predial con conexiones en cada loteo.

La materia objeto de fiscalización, correspondió a verificar una eventual elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

De la actividad de fiscalización ambiental desarrollada, se logró verificar que el proyecto de loteo industrial, de la empresa Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA, debe someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), por configurarse la tipología de ingreso al SEIA descrita en el Artículo N° 3, literal g.1.3 del D.S. N°40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente “**Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m²)**”, y la tipología descrita en el Artículo N° 3, literal h.2 del D.S. N°40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente “**Se entenderá por proyectos industriales aquellas urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a veinte hectáreas (20 ha)**”.



2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Loteo GMR Osorno	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: Construcción
Región: Los Lagos	Ubicación específica de la unidad fiscalizable: Km 3.5 Ruta U-55-V Osorno
Provincia: Osorno	WSG 84 Huso 18
Comuna: Osorno	Este : 662269 Norte: 5501510
Titular (es) de la unidad fiscalizable: INMOBILIRIA E INVERSIONES GMR SpA	RUT o RUN: 76.279.635-k
Domicilio titular (es): Avenida Nueva Mackenna 871 Of. 403, Osorno	Correo electrónico: inmeinvgmr@gmail.com matias.mohr@gmail.com
	Teléfono: 996433005
Identificación representante(s) legal(es): Gerardo Mohr Rasch	RUT o RUN: 7.032.195-5
Domicilio representante(s) legal(es): Avenida Nueva Mackenna 871 Of. 403, Osorno	Correo electrónico: inmeinvgmr@gmail.com matias.mohr@gmail.com
	Teléfono: 996433005



2.2 Ubicación y Layout

Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: Imagen Google Earth).



Coordenadas UTM de referencia: DATUM WGS 84

Huso:18S

UTM N: 5501510

UTM E: 662269

Ruta de acceso: Desde la ciudad de Osorno tomar Ruta U-55-V hasta el Km 3.5.



Figura 2. Mapa de ubicación local (Fuente: Imagen Google Earth).



Coordenadas UTM de referencia: DATUM WGS 84

Huso:18S

UTM N: 5501510

UTM E: 662269

Ruta de acceso: Desde la ciudad de Osorno tomar Ruta U-55-V hasta el Km 3.5.



Figura 3. Layout del proyecto (antecedentes remitidos por el titular).



3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo		Descripción	
	Programada		
X	No programada	X	Denuncia
			Autodenuncia
			De Oficio
			Otro
		Motivo: Denuncia ingresada a la SMA con ID 488-X-2022	

3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

<ul style="list-style-type: none">• Verificación de elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA)
--

3.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental

3.3.1 Ejecución de la inspección

Existió oposición al ingreso: NO	Existió auxilio de fuerza pública: NO
Existió colaboración por parte de los fiscalizados: SI	Existió trato respetuoso y deferente: SI
Observaciones:----	



3.3.2 Esquema de recorrido

Figura 4. Esquema de recorrido



3.3.3 Detalle del Recorrido de la Inspección

3.3.3.1 Día de inspección (02/02/2023)

N° de estación	Nombre/ Descripción de estación
1	Caminos interiores



4 REVISIÓN DOCUMENTAL

4.1.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente	Organismo encomendado	Observaciones
1	Denuncia ID 488-X-2022	SIDEN	SMA Los Lagos	--
2	<p>E mail de fecha 05 de diciembre 2022 recepcionado mediante Oficina de Partes de esta Superintendencia con los siguientes antecedentes:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Archivos KMZ (Hijuela 8, Hijuela 9, plano, caminos internos, agua predial y energía eléctrica).2. Escritura Hijuela N°8 y N°9.3. Documento compraventa.4. Documento respuesta Superintendencia.	INMOBILIARIA E INVERSIONES GMR SpA	---	Da respuesta a Resolución Exenta N° 075 de fecha 30/11/22 SMA.



3	Informe de Inspección de los predios Hijueta N°8 y N°9, y archivo digital en formato KMZ de la subdivisión de la Hijueta N°9.	Servicio Agrícola y Ganadero	---	Da respuesta al Ord. N°082 de fecha 30/11/22 SMA.
4	<p>E mail de fecha 15 de febrero 2022 recepcionado mediante Oficina de Partes de esta Superintendencia con los siguientes antecedentes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Archivo Excel con información relativa a: Número total de lotes vendidos, número de rol respectivo a cada lote vendido, y nombre/razón social y RUT del comprador respectivo a cada lote. 	INMOBILIARIA E INVERSIONES GMR SpA	---	Da respuesta a antecedentes solicitados mediante Acta de Inspección con fecha 02/02/23.

5 HECHOS CONSTATADOS

5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA

5.1.1 Establecimiento de loteo industrial



Número de hecho constatado: 1	Estación N°: 1
Documentación Revisada: 1-2-3-4	
<p>Hechos constatados:</p> <p>La actividad de inspección realizada en conjunto con el Sr. Gerardo Mohr, representante legal del loteo, comienza con una reunión informativa dando a conocer el contexto de la inspección ambiental correspondiente a una fiscalización debido a denuncias por el establecimiento de un loteo industrial, según lo indicado y en el marco de la Resolución N°1184/2015 de la SMA.</p> <p><u>Estación N°1. Caminos interiores</u></p> <ol style="list-style-type: none"> Se recorre con el Sr. Gerardo Mohr camino interior del loteo, informando que el terreno es un terreno agrícola, en el cual se hizo un loteo de uso agrícola con ventas y escrituras agrícolas. Se menciona además que son 45 lotes dentro de las dos Hijuelas. Con respecto al camino interior, se informa que el camino actual es el definitivo, no proyectándose nuevas ampliaciones. En relación al acceso a la red de agua, cada loteo cuenta con una toma de agua la cual se extrae desde pozo noria en coordenada Este 661984.81 m E y coordenada Norte 5501169.85 m S (Datum WGS 84 Huso 18S). En lo respectivo a la red eléctrica, esta fue implementada por la empresa eléctrica Saesa hace dos años atrás. Se menciona que el actual proyecto no cuenta con reglamento interno. Además, no se proyecta por parte del titular realizar nuevas obras dentro del loteo. Se informa que cualquier modificación, ya sea de carácter industrial o de cualquier otro tipo, recaería en cada uno de los propietarios del loteo, con el respectivo cambio de uso de suelo. Se informa por parte del Sr. Gerardo Mohr la existencia de un lote compuesto por tres loteos consecutivos, el cual está vendido y desconoce el uso que el actual propietario vaya a otorgar. Dicho conjunto de lotes se encuentra dentro de la Hijuela N°9 e informa que actualmente están en proceso de cambio de uso de suelo, desconociendo el uso definitivo a otorgar. Se verifica en dicho conjunto de lotes la utilización de maquinaria (cargador frontal, aplanadora de rodillo y retroexcavadora) para la nivelación y compactación del suelo con material de cobertura del tipo arena y gravilla. Además, se constatan dos aspersores de agua humectando la superficie en este sector. 	
<p>Resultado (s) examen de Información:</p> <ol style="list-style-type: none"> La denuncia ingresada a la SMA con ID 488-X-2022 manifiesta que desde el año 2021 se han realizado distintas intervenciones en el loteo de las Hijuelas N°8 y N°9 (inscritas a fojas 5123 V N°4372 y fojas 5330 N°4534 del registro de propiedad del CBR de Osorno, ambas del año 2021) propiedad de Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA, en adelante, “el titular”, ubicado en el Km 3,5 de la Ruta U-55. Dichas intervenciones aluden a la corta de árboles, movimientos de tierra con maquinaria pesada y obras para la realización de caminos interiores con el objetivo de establecer una subdivisión industrial 	



del predio. Además, se informa que Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA obtuvo la autorización provisoria de la Dirección de Vialidad Provincial y Regional (D.V.O. N°09 del 27 de enero de 2022) para la alteración vial del proyecto de acceso bidireccional para uso residencial (parcelación 60 lotes) en la Ruta U-55-V Km. 3.650, comuna y provincia de Osorno, región de Los Lagos. Dicha alteración vial ha realizado intervenciones a ambos lados de la Ruta U-55, efectuando obras de pistas de desaceleración y señalética vial.

Complementariamente, tal como expresan los antecedentes, mediante hechos públicos y notorios se ha puesto en venta dichos lotes (Hijuela N°8 y N°9) por medio de corredoras de propiedades, con un claro énfasis en el potencial uso industrial y comercial del predio en algunos casos, y en otros, expresamente parcelas de uso industrial con las siguientes características: parcelas de 0,5 hectáreas, con empalme de luz 3F, agua de pozo profundo, caminos ripiados, acceso y salidas con pavimentado, y transformadores y líneas Mt nuevas.

- b. Mediante Resolución Exenta N° 075 del 30 de noviembre del 2022 (ver Anexo 1), se envía requerimiento de información al titular Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA con el propósito de contar con información acerca de: ubicación del proyecto, mecanismo de comercialización, formato de contrato de compraventa entre la inmobiliaria/propietario y los clientes, copia de reglamento de copropiedad si existiese, medios utilizados para dar a conocer el proyecto al público, descripción de las obras o infraestructura asociada al acceso al proyecto, descripción de las obras de urbanismo interior, copia de Título de Dominios matriz de los predios, documentación intercambiada con el Servicio de Evaluación Ambiental, y por último, grado de comercialización de los lotes a la fecha de respuesta de la R.E. N°075 del 30/11/22 de la SMA.

En respuesta al requerimiento de información efectuado, el titular remite mediante correo electrónico con fecha 05 de diciembre de 2022 la siguiente información (ver Anexo 2):

- Escrito secuencial que da respuesta a los literales del Resuelvo Primero de la R.E. N°075 del 30/11/22 de la SMA.
- Archivos KMZ (Hijuela 8, Hijuela 9, plano, caminos internos, agua predial y energía eléctrica).
- Escritura Hijuela N°8 y N°9.
- Documento compraventa GMR - lote.

De la revisión realizada a los antecedentes presentados por Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA se da cuenta de que la documentación efectivamente entregada respecto al requerimiento de información del 30 de noviembre de 2022 corresponde a los literales del Resuelvo Primero de la R.E. N°075 del 30/11/22 de la SMA, los cuales se describen a continuación:

- b.1 Se adjuntan archivos KMZ correspondientes a Hijuela N°8 e Hijuela N°9, las cuales poseen una superficie de 11,26 y 11,19 hectáreas respectivamente. Además, se menciona que ambos inmuebles fueron objeto de una subdivisión predial de acuerdo a las normas del D.L. N° 3.516, debidamente aprobado por el SAG y Asignación de Roles de Avalúo del Servicio de Impuestos Internos, todos documentos archivados en el Anexo del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Osorno. El titular adjunta escrituras públicas de venta de lotes debidamente suscritas ante el Notario de Osorno don Addallah Fernández Atuez para ambas Hijuelas, en donde se constata que la sociedad Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA es dueña de ambos inmuebles.
- b.2 El titular informa que el mecanismo de venta de la porción de terreno que se está enajenando es por venta directa, sin desmedro de que si un corredor de propiedades, comisionista o cualquier persona que quiera intermediar una compra-venta lo pueda hacer. Además, se menciona que



el titular no tiene contrato alguno con intermediarios, empresa de corretaje, ni nada que se le parezca, por lo mismo la forma en que las personas puede ofrecer los lotes de terreno dependen única y exclusivamente de ellos, sin que por ello las promesas u ofrecimientos que ellos realicen resulten vinculantes, ni son de ninguna voces oficiales en la venta del terreno propiedad del titular.

- b.3 Se adjunta formato de contrato de compraventa entre la inmobiliaria/propietario y los clientes. El titular destaca en la cláusula Octava de contrato lo siguiente “Las partes dejan constancia que las propiedades a que se refiere esta escritura, en atención a la subdivisión de la cual procede y regulada en la legislación vigente se encuentran sujetas a la prohibición de cambiar el destino de uso del suelo sin previa autorización legal conforme a lo dispuesto en los artículos N°55 y N°56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, todo conforme al Decreto Ley N°3.516/1980”.
- b.4 El titular informa que no existe ningún reglamento interno ni ningún tipo de lineamiento, por lo que los límites del uso son estrictamente los que contempla la ley para un predio agrícola.
- b.5 Se informa con respecto a los medios utilizados para dar a conocer el proyecto al público, que el titular no ha hecho ningún tiempo de difusión más allá del boca a boca. De igual manera, menciona que la forma de trabajar es que cualquier persona o empresa que intermedie una compraventa, se le paga una comisión, y las maneras en que estos llegan a sus clientes, la manera en la que haga difusión o los medios de comunicación que ocupen, son gestionados y financiados por estos últimos, al igual que las promesas y ofrecimientos que ellos hagan son de exclusiva responsabilidad de quien las emite. El titular informa que para Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA el acuerdo real y oficial es el que se plasma en el contrato de compraventa.
- b.6 En relación a las obras o infraestructura asociada al acceso al proyecto, se informa que cuenta con acceso a camino público (autorizado por la dirección de vialidad) y que no existen construcciones nuevas más allá de un pequeño galpón que ya existía de hace varios años antes de que se comprara el predio, al igual que una bodega de 6 metros cuadrados. El titular menciona que no existen cierres perimetrales más allá de los cercos de deslindes de predio agrícola, los cuales consisten en alambrada de púas y estacones de madera propios de la contención de ganado bovino, siendo estos existentes al momento de adquirir el predio).
- b.7 Con respecto a las obras de urbanismo interior, se informa que el predio cuenta con caminos interiores, energía eléctrica y red de agua predial. Se adjuntan archivos KMZ correspondientes a caminos internos, agua predial y energía eléctrica.
- b.8 En relación a la documentación intercambiada con el Servicio de Evaluación Ambiental, el titular menciona que no cuenta con ese tipo de documentación, dado que a su entender la subdivisión del predio rustico no la requiere, aludiendo que contrario a lo que postulan los denunciantes, esta subdivisión no reviste el carácter que estos últimos plantean.
- b.9 El grado de comercialización a la fecha de la respuesta (05/12/22) de la R.E. N°075 del 30/11/22 de la SMA, es de cuatro lotes vendidos de la Hijuela N°9, de los cuales tres de ellos fueron comprados por una misma persona. Adicionalmente se informa que hay una persona que tiene una promesa de compraventa para hacer la compra con los límites anteriormente descritos.



- c. Del mismo modo, se debe incorporar para el posterior análisis de la tipología el informe de inspección de los predios Hijueta N°8 y N°9 generado por el SAG como resultado de inspección realizada el día 16 de diciembre del 2022 a la UF, con el objetivo de verificar en terreno la existencia de uso de suelos distintos al agrícola en predios sin Informe de Factibilidad para la Construcción emitido por el SAG, existencia de certificación de subdivisiones para los predios Hijueta 8 e Hijueta 9, formación de núcleos urbanos en sector rural y que denotan que el destino del suelo es eminentemente inmobiliario y no con destino agrícola, entre otras materias relevantes a la información sobre dichos loteos (Anexo 3).

Es importante mencionar que como resultado del informe de inspección de los predios Hijueta N°8 y N°9 generado por el SAG se concluyó que:

- c.1 No se observan construcciones ajenas al uso agrícola en ninguna de las dos Hijuetas. No obstante, se observa en ambas Hijuetas la construcción de un camino de ripio que servirá de acceso a los lotes resultantes de la subdivisión, la implementación de una red de postes donde pasa el cableado de la energía eléctrica y una serie de arranques de la red de agua dentro del predio.
- c.2 Existe solicitud de subdivisión para la Hijueta N°9, la cual se certifica mediante el documento N°5356 de 30 de noviembre de 2021. Para el caso de la Hijueta N°8 no existe solicitud de subdivisión aprobada ni en trámite.
- c.3 No hay evidencias concretas de que en ambas hijueta se formen núcleos urbanos, ni que permitan suponer que el destino de este suelo sea inmobiliario, razón por la cual no se presentan evidencias que permitan suponer un uso distinto al uso agrícola del suelo. Aunque, en ambas hijueta (N°8 y N°9) se observa la construcción de un camino con ripio que servirá de acceso a los lotes resultantes de la subdivisión y paralelo a este, exista una red de postes por donde pasa el cableado de la energía eléctrica y una serie de arranques de la red de agua, sumado al nuevo pozo profundo y al nuevo acceso a la Ruta U-55, no es posible concluir que el uso sea distinto al agrícola.
- d. En acta de inspección del día 02 de febrero de 2023 (ver Anexo 4) se solicitó por parte de la SMA antecedentes al titular Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA vinculados al estado actual de los lotes, incluyendo la siguiente información: número total de lotes vendidos, número de rol respectivo a cada lote vendido, y por último, nombre/razón social y RUT del comprador respectivo a cada lote.

En respuesta a lo solicitado mediante Acta de Inspección, el titular remite mediante correo electrónico con fecha 15 de febrero de 2023 la siguiente información (ver Anexo 5):

- Archivo Excel con información referida al número total de lotes vendidos, número de rol respectivo a cada lote vendido, y por último, nombre/razón social y RUT del comprador respectivo a cada lote.

De la revisión realizada a los antecedentes presentados se da cuenta de que la documentación efectivamente entregada respecto del punto 9 del acta de inspección ambiental del 02 de febrero de 2023 corresponde a:

- d.1 El titular informa el número total de lotes vendidos, lo cuales corresponden a cinco de los 45 lotes totales. Informa además el número de rol respectivo a cada lote y antecedentes del comprador respectivo. Un resumen de los antecedentes se presenta en la Tabla 1.



Tabla 1. Resumen del estado actual de venta de lotes.

Hijuela 9		
Nº lote	rol	comprador
1	2274-28	no vendido
2	12274-30	no vendido
3	12274-31	no vendido
4	12274-32	no vendido
5	12274-33	no vendido
6	12274-34	no vendido
7	12274-35	Eduardo Sanchez Solo de Zaldivar / 9.050.056-2
8	12274-36	Eduardo Sanchez Solo de Zaldivar / 9.050.056-2
9	12274-37	INGEPANEL/76.095.599-k
10	12274-38	no vendido
11	12274-39	Eduardo Sanchez Solo de Zaldivar / 9.050.056-2
12	12274-40	no vendido
13	12274-41	INGEPANEL/76.095.599-k
14	12274-42	no vendido
15	12274-43	no vendido
16	12274-44	no vendido
17	12274-45	no vendido
18	12274-46	no vendido
19	12274-47	no vendido
20	12274-48	no vendido
21	12274-49	no vendido
22	12274-50	no vendido
23	12274-51	no vendido
24	12274-52	no vendido
Hijuela 8		
Nº lote	rol	comprador
1	2274-30	no vendido



2	12274-301	no vendido
3	12274-302	no vendido
4	12274-303	no vendido
5	12274-304	no vendido
6	12274-305	no vendido
7	12274-306	no vendido
8	12274-307	no vendido
9	12274-308	no vendido
10	12274-309	no vendido
11	12274-310	no vendido
12	12274-311	no vendido
13	12274-312	no vendido
14	12274-313	no vendido
15	12274-314	no vendido
16	12274-315	no vendido
17	12274-316	no vendido
18	12274-317	no vendido
19	12274-318	no vendido
20	12274-319	no vendido
21	12274-320	no vendido

Fuente: Elaborado a partir de información proporcionada por Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA.

Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación:

A modo de contexto el análisis de la tipología de proyecto consiste en analizar el literal g), h) y p) como causal de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental dado que son los que aplican de mejor manera a la unidad fiscalizable en cuestión.

1.- Tipología g)

- a. De acuerdo al artículo 3° de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, la SMA tiene entre otras atribuciones las siguientes:



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

b. Según establece el Art. 10 de la LGBMA los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:

g. Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis.

c. Por su parte, la letra g) del Artículo 3 del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto Supremo N°40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente, establece que deben someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos y actividades:

Letra 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.

Específicamente la Letra 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:

Letra g.1.3. Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m²).

d. Conforme a los antecedentes revisados, es posible realizar el siguiente análisis:

Atendidos los antecedentes presentados en las denuncias ingresadas a la SMA (Denuncia ID 488-X-2022), se realiza inspección ambiental al loteo de las Hijuelas N°8 y N°9, propiedad del titular Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA, ubicado en el Km 3,5 de la Ruta U-55, constatándose que el proyecto está en construcción actualmente.

De acuerdo a los antecedentes proporcionados por el titular mediante Acta de Inspección Ambiental con fecha 02 de febrero de 2023, y con anterioridad, en requerimiento de información con fecha 30 de noviembre de 2022, el proyecto consiste en la subdivisión de dos Hijuelas en 45 lotes, abarcando una superficie total de 22.45 hectáreas, con las respectivas obras de urbanización asociadas al acceso a camino público, caminos interiores, red de energía eléctrica y red de agua predial con conexiones en cada loteo. De acuerdo a los mencionado por el titular, esta subdivisión se realiza con el objetivo de establecer un loteo de uso agrícola.

Con fecha 24 de noviembre de 2022, y de manera posterior, el 27 de febrero de 2023, se visita sitio web de la empresa MAQUI Corretaje Propiedades, en donde se constata la promoción del loteo en las Hijuelas N°8 y N°9 como un terreo con potencial comercial/industrial (ver Figura 5).

En relación a la inspección realizada el día 16 de diciembre de 2022 por el SAG a la UF Loteo GMR Osorno, con el objetivo de verificar en terreno la existencia de uso de suelos distintos al agrícola asociado a circunstancias que denoten que el destino del suelo es eminentemente inmobiliario y no con destino agrícola, se concluye que no se observan construcciones ajenas al uso agrícola en ninguna de las dos Hijuelas, no existiendo evidencias concretas



de que en ambas hijuelas se formen núcleos urbanos, ni que permitan suponer que el destino de este suelo sea inmobiliario, razón por la cual no se presentan evidencias que permitan suponer un uso distinto al uso agrícola del suelo.

No obstante, con fecha 02 de febrero de 2023 se realiza Inspección Ambiental por parte de la SMA a la UF Loteo GMR Osorno, verificándose la ejecución de obras de nivelación con maquinaria (cargador frontal, aplanadora de rodillo y retroexcavadora) y compactación de suelo con material de cobertura del tipo arena y gravilla en los lotes consecutivos N° de roles 12274-35, 12274-36 y 12274-39, ubicados dentro de la Hijuela N°9 y los cuales se encuentran vendidos. Además, verificado dichos números de rol en la sección de cartografía digital del sitio web del Servicio de Impuestos Internos, se constata que el destino actual de dichos lotes corresponden a “sitio eriazo” con un respectivo Reavalúo “RAV NO AGRICOLA 2022”(ver Figura 6). De manera complementaria, con fecha 23 de febrero de 2023 se adjuntan nuevos antecedentes a la denuncia ID 488-X-2022, los cuales corresponden a fotografías que hacen referencia al establecimiento de muros divisorios en los lotes N° de roles 12274-35, 12274-36 y 12274-39. De esta forma, dichos antecedentes verifican evidencias concretas de un uso de suelo distinto al uso agrícola en dichos lotes.

Mediante Resolución N° 1 del 14 de febrero de 1992 de la Secretaría Regional Ministerial de Los Lagos del 14 de febrero de 1992, se aprueba el Plan Regulador Comunal de Osorno, y cuyos límites se han ampliado en función de las Ordenanzas Locales elaboradas por la Ilustre Municipalidad de Osorno, confiriendo actualmente el límite del Plan Regulador Comunal la zona geográfica contenida dentro límite urbano de la comuna de Osorno.

De acuerdo a lo anteriormente mencionado, el loteo en las Hijuelas N°8 y N°9 se encuentra fuera de los límites establecidos en el Plan Regulador Comunal de Osorno, encontrándose a una distancia lineal de 2,45 kilómetros (ver Figura 7).

Dicho esto, en vista de los antecedentes y la evolución de las obras hasta el momento en el loteo en las Hijuelas N°8 y N°9, **se constata una conversión gradual en el cambio de uso de suelo agrícola a usos de suelo de distinta clase, permitiendo la realización de obras con un marcado destino industrial, lo cual generará una transformación sucesiva del uso de suelo en el loteo, pasando de un loteo de 22,45 hectáreas con destino agrícola a un loteo con destino industrial de las mismas dimensiones fuera de los límites del respectivo Plan Regulador Comunal de Osorno.**

- e. Por tanto, basado en los antecedentes expuestos precedentemente se establece que es posible requerir el ingreso al SEIA del proyecto en atención a la tipología g), específicamente la configuración g.1.3) del RSEIA, específicamente: **“Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m²)”**.

2.- Tipología h)

- a. Según establece el Art. 10 de la LGBMA 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.
- b. Por su parte, la letra h) del Artículo 3 del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto Supremo N°40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente, establece que deben someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos y actividades:



Letra h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.

Específicamente la **Letra h.2.) Se entenderá por proyectos industriales aquellas urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a veinte hectáreas (20 ha);** o aquellas instalaciones industriales que generen una emisión diaria esperada de algún contaminante causante de la saturación o latencia de la zona, producido o generado por alguna(s) fuente(s) del proyecto o actividad, igual o superior al cinco por ciento (5%) de la emisión diaria total estimada de ese contaminante en la zona declarada latente o saturada, para ese tipo de fuente(s).

c. Conforme a los antecedentes revisados, es posible realizar el siguiente análisis:

Como fue mencionado anteriormente, el proyecto consiste en la subdivisión de dos Hijuelas en 45 lotes abarcando una superficie total de 22.45 hectáreas, con las respectivas obras de urbanización asociadas al acceso a camino público, caminos interiores, red de energía eléctrica y red de agua predial con conexiones en cada loteo.

Seguidamente, en inspección ambiental realizada con fecha 02 de febrero de 2023 por parte de la SMA a la UF Loteo GMR Osorno, se verifica la ejecución de obras de nivelación con maquinaria (cargador frontal, aplanadora de rodillo y retroexcavadora) y compactación de suelo con material de cobertura del tipo arena y gravilla en los lotes consecutivos N° de roles 12274-35, 12274-36 y 12274-39, ubicados dentro de la Hijuela N°9 y los cuales se encuentran vendidos. Además, verificado dichos números de rol en la sección de cartografía digital del sitio web del Servicio de Impuesto Internos, se constata que el destino actual de dichos lotes corresponden a “sitio eriazo” con un respectivo Reavalúo “RAV NO AGRICOLA 2022”. De manera complementaria, con fecha 23 de febrero de 2023 se adjuntan nuevos antecedentes a la denuncia ID 488-X-2022, los cuales corresponden a fotografías que hacen referencia al establecimiento de muros perimetrales en los lotes N° de roles 12274-35, 12274-36 y 12274-39. De esta forma, dichos antecedentes verifican evidencias concretas de un uso de suelo distinto al uso agrícola en dichos lotes.

Mediante el Decreto Supremo N° 27/2012 del Ministerio de Medio Ambiente, publicado el 28 de noviembre de 2012 se declara Zona Saturada por material particulado respirable MP10, como concentración diaria y anual, y por material particulado fino respirable MP2.5, como concentración diaria y anual, a la comuna de Osorno. La respectiva zona saturada se establece en la zona geográfica que comprende la comuna de Osorno, cuyos límites geográficos fueron fijados por el artículo 10, literal B) N° 1, del decreto con fuerza de ley N° 3-18.715, de 1989, del Ministerio del Interior, que precisa delimitaciones de las comunas del país.

De acuerdo a lo anteriormente mencionado, el loteo en las Hijuelas N°8 y N°9, con una superficie de 22.45 hectáreas, se encuentra dentro de los límites establecidos de la Zona Saturada declarada, la cual se establece en la zona geográfica que comprende la comuna de Osorno (ver Figura 8).

Dicho esto, en vista de los antecedentes y la evolución de las obras hasta el momento en el loteo en las Hijuelas N°8 y N°9, **se constata una conversión gradual en el cambio de uso de suelo agrícola a usos de suelo de distinta clase, permitiendo la realización de obras con un marcado destino industrial, lo cual generará una transformación sucesiva del uso de suelo en el loteo, pasando de un loteo de 22,45 hectáreas con destino agrícola a un loteo con destino industrial de las mismas dimensiones dentro de los límites establecidos de la zona saturada declarada.**



- d. Por tanto, basado en los antecedentes expuestos precedentemente se establece que es posible requerir el ingreso al SEIA del proyecto en atención a la tipología h), específicamente la configuración h.2) del RSEIA, específicamente: **“Se entenderá por proyectos industriales aquellas urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a veinte hectáreas (20 ha)”**.

3.- Tipología p)

- a. El Art. 10 de la LGBMA establece 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:

p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.

- b. Por su parte, la letra p) del Artículo 3 del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto Supremo N°40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente, establece que deben someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos y actividades:

Letra p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.

Para efectos del análisis de la letra p) se debe tener a la vista las áreas con protección oficial que se encuentren declaradas dentro de la comuna de Osorno, y que en este caso corresponde al Humedal “Las Quemadas”, el que se encuentra incorporado al listado oficial de humedales urbanos de acuerdo a la información oficial disponible en el link <https://humedaleschile.mma.gob.cl/humedales-urbanos/> con fecha 19 de enero 2022 el Humedal Urbano Las Quemadas es reconocido oficialmente para efectos de la letra p) de este artículo del reglamento del SEIA, así como de la Ley de Bases del Medio Ambiente

Conforme a los antecedentes revisados, si bien el humedal Urbano Las Quemadas, se encuentra reconocido por el MMA, la zona intervenida por el proyecto Loteo GMR Osorno, queda fuera del radio de dicho humedal. En línea recta, el proyecto del humedal se encuentra a aproximadamente a 2,7 km de distancia. Por lo tanto, al no estar dentro ni próxima del área colocada bajo protección oficial, es posible establecer **que no se configuraría la causal de ingreso estipulada en la letra p) del artículo 10 de la Ley 19.300 y artículo 3° letra p) del RSEIA.**



Registros

No es seguro | maquipropiedades.cl/propiedad/subdivision-los-laureles-ruta-u-55v/

MAQUI
Corretaje Propiedades

Home Nosotras Venta ▾ Arriendo ▾ Servicios Datos Contacto 🔍 📱 📧

TERRENOS CON POTENCIAL COMERCIAL/INDUSTRIAL

Potencial Industrial-Comercial / 5.000 m² / Luz Trifásica / Agua de Pozo Profundo / Amplios Caminos Interiores

\$ 140.000.000

Subdivisión Los Laureles Terrenos agrícolas de 5.000 m² con gran potencial comercial/Industrial con excelente conectividad, a 5 min de Osorno y ruta 5 Sur, ubicados en el km 3,8 de la Ruta U-55V (Camino Puerto Octay). Cuenta con caminos interiores de 15mt, luz trifásica y agua de pozo profundo.

VALOR DESDE \$140.000.000



Figura 5.

Fecha: 27/02/23

Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 18

Norte: -

Este: -

Descripción del medio de prueba: Sitio web de la empresa MAQUI Corretaje Propiedades, en donde se constata la promoción del loteo en las Hijuelas N°8 y N°9 como un terreno con potencial comercial/industrial.



Registros

Servicio de
Impuestos
Internos

[Mi Sii](#)
[Servicios online ▾](#)
[Ayuda](#)
[Contacto](#)

Home / Avalúos y Contribuciones de bienes raíces / Mapas Digitales

CARTOGRAFIA DIGITAL SII MAPAS

Catálogo
Mapas

Bienes
Raíces

Buscar
Comunas

Buscar
Reavalúo

Buscar
Dirección

Buscar Rol

DATO PREDIAL

Catastro Legal

Comuna	OSORNO
Rol Predial	12274-35
Dirección o Nombre de la Propiedad	LOS LAURELES HJ 9 LOTE 7
Ubicación	RURAL
Reavalúo	RAV NO AGRICOLA 2022
Destino	SITIO ERIAZO
Área Homogénea	SSS072

Catastro Valorizado

Avalúo Total	\$17.993.459
Avalúo Afecto	\$17.993.459
Avalúo Exento	\$0

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2023

El avalúo indicado ha sido determinado según el proceso de tasación fiscal para el cálculo de impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

[Ocultar](#)

Figura 6.	Fecha: 27/02/23	
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 18	Norte: -	Este: -
Descripción del medio de prueba: Sitio web del Servicio de Impuestos Internos, en donde se constata en la sección de cartografía digital que el destino actual del lote N° de Rol 12274-35 corresponde a "sitio eriazó" con un respectivo Reavalúo "RAV NO AGRICOLA 2022".		



Registros

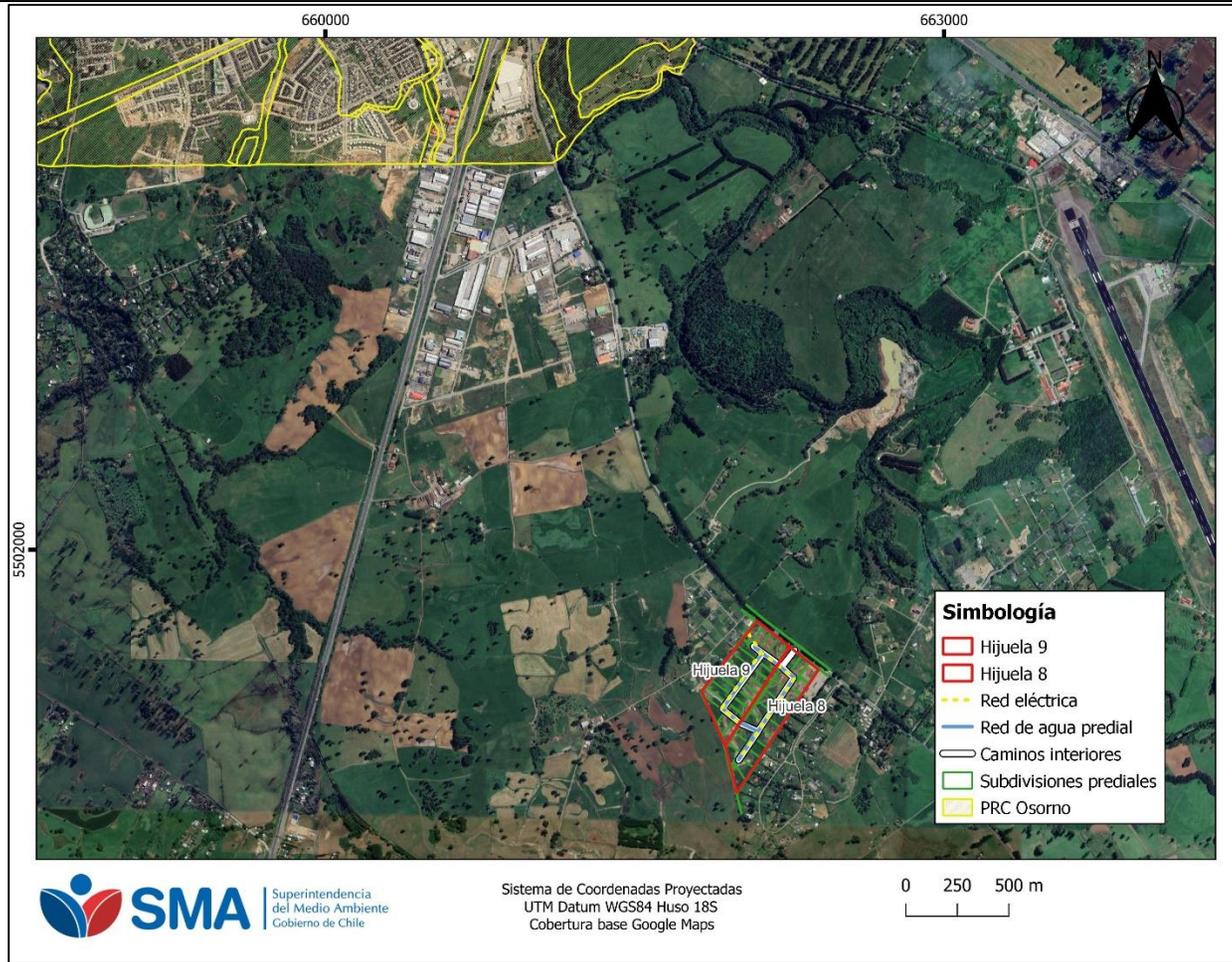


Figura 7.

Fecha: -

Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 18

Norte: -

Este: -

Descripción del medio de prueba: Ubicación del loteo en las Hijuelas N°8 y N°9 fuera de los límites establecidos del Plan Regulador Comunal de Osorno.



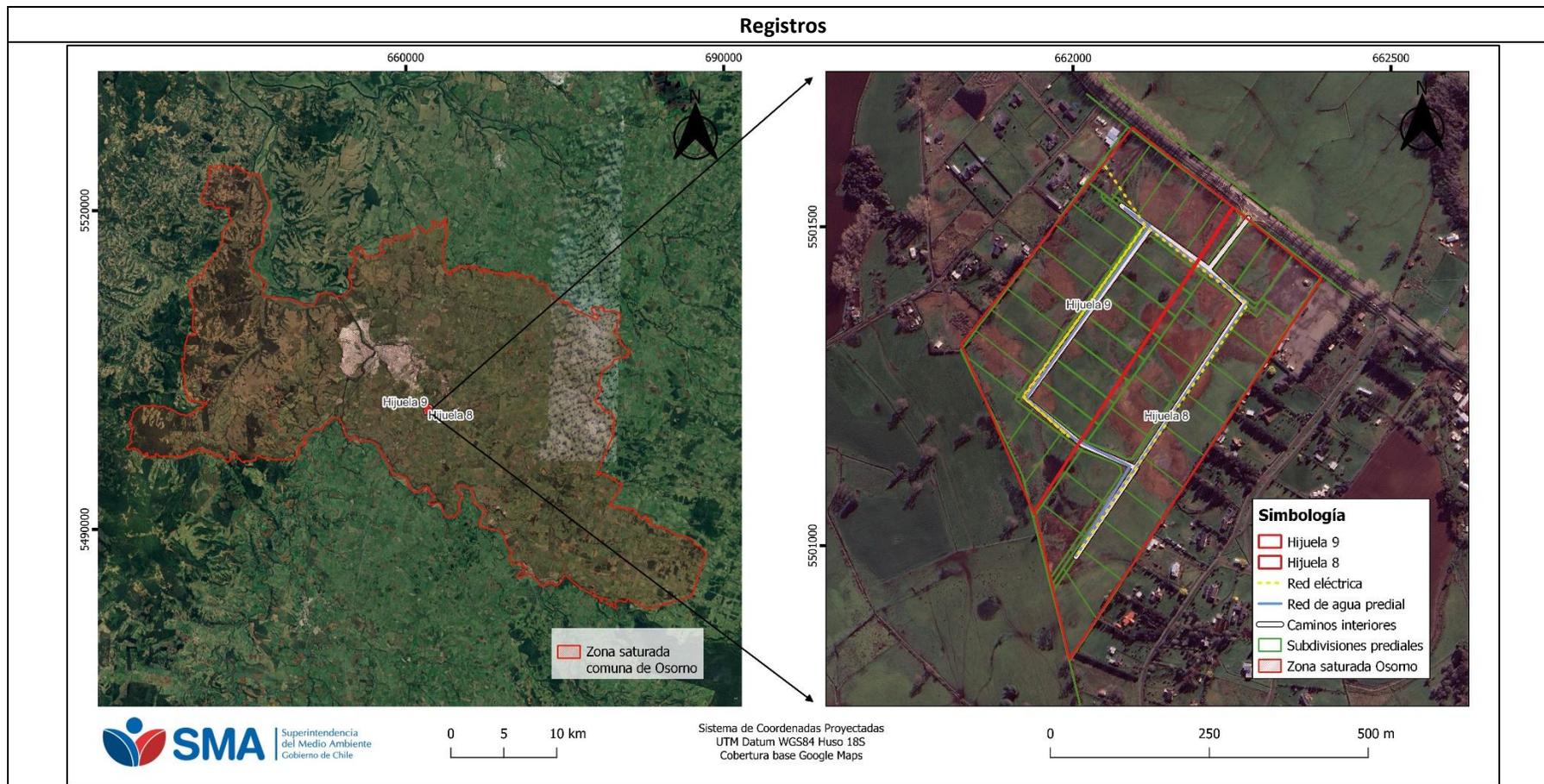


Figura 8.	Fecha: -
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 18	Norte: -
Este: -	
Descripción del medio de prueba: Ubicación del loteo en las Hijuelas N°8 y N°9 dentro de los límites establecidos de la zona saturada declarada para la comuna de Osorno.	



Registros



Fotografía 1.	Fecha: 02/02/23		Fotografía 2.	Fecha: 02/02/23	
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 18	Norte: 5501532.78	Este: 662070.77	Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 18	Norte: 5501538.39	Este: 662068.07
Descripción del medio de prueba: Lote N° de Rol Predial 12274-35 con cobertura de suelo del tipo arena y gravilla.			Descripción del medio de prueba: Cargador frontal y aplanadora de rodillo estacionadas en lote N° de Rol Predial 12274-35.		



Registros



Fotografía 3.	Fecha: 02/02/23		Fotografía 4.	Fecha: 02/02/23	
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 18	Norte: 5501467.62	Este: 662087.69	Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 18	Norte: 5501528.92	Este: 662077.74
Descripción del medio de prueba: Lotes N° de Rol Predial 12274-35, 12274-36 y 12274-39 con cobertura de suelo del tipo arena y gravilla.			Descripción del medio de prueba: Caminos interiores del loteo con implementación de red eléctrica.		



Registros



Fotografía 5.	Fecha: 02/02/23		Fotografía 6.	Fecha: 02/02/23	
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 18	Norte: 5501191.78	Este: 662004.11	Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 18	Norte: 5501175.59	Este: 661982.60
Descripción del medio de prueba: Pozo noria.			Descripción del medio de prueba: Toma de agua en lote respectivo.		



6 CONCLUSIONES

De los resultados de la actividad de fiscalización efectuada en la UF "Loteo GMR Osorno", se concluye lo siguiente:

N° Hecho constatado	Tipología o Modificación	Conclusión
1	<p><u>Ley N°19.300 MINSEGPRES. Aprueba ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente</u></p> <p><i>Que, el Artículo 10° de la actual Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, establece que, dentro de los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualquiera de sus fases, que deben someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), se encuentran: [...]</i></p> <p><i>"g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis;"</i></p> <p><i>"h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas;"</i></p> <p><u>D.S. N°40/2012 MMA</u></p> <p><i>A su vez, el artículo 3° del D.S. N°40/2012 del Ministerio de Medio Ambiente, que aprobó el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (RSEIA), establece para los literales señalados anteriormente, lo siguiente:</i></p> <p><i>"Artículo 3.- Tipos de proyectos o actividades. 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:" [...]"</i></p> <p><i>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:</i></p> <p><i>g.1.3. Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m²).</i></p>	<p>De la actividad de fiscalización de la SMA, efectuada con fecha 02 de febrero de 2023, se concluye que existe evidencia objetiva que acredita que la unidad fiscalizable "Loteo GMR Osorno", debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), según se detalla a continuación:</p> <ol style="list-style-type: none"> Se constató, de acuerdo a los antecedentes levantados por esta Superintendencia que, hasta la fecha de la fiscalización, el proyecto consiste en un loteo con destino industrial de 45 lotes, abarcando una superficie total de 22.45 hectáreas, con las respectivas obras de urbanización asociadas al acceso a camino público, caminos interiores, red de energía eléctrica y red de agua predial con conexiones en cada loteo. Al respecto, según la Ley 19.300, el proyecto de loteo industrial de la empresa Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) por configurarse la tipología de ingreso según el Artículo N° 3, literal g.1.3 del D.S. N°40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente, es decir, se establece el ingreso al SEIA a todo proyecto correspondiente a urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m²). Asimismo, el proyecto debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) por configurarse la tipología de ingreso según el



	<p><i>h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.</i></p> <p><i>h.2. Se entenderá por proyectos industriales aquellas urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a veinte hectáreas (20 ha); o aquellas instalaciones industriales que generen una emisión diaria esperada de algún contaminante causante de la saturación o latencia de la zona, producido o generado por alguna(s) fuente(s) del proyecto o actividad, igual o superior al cinco por ciento (5%) de la emisión diaria total estimada de ese contaminante en la zona declarada latente o saturada, para ese tipo de fuente(s).</i></p> <p><u>Ley N° 20.417. Crea El Ministerio, El Servicio de Evaluación Ambiental y La Superintendencia del Medio Ambiente,</u></p> <p>Artículo 3.</p> <p><i>El artículo 3°, la letra e), de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, faculta a esta Superintendencia para requerir, a los sujetos sometidos a su fiscalización, la información y datos que sean necesarios para el cumplimiento de sus funciones, concediendo a los requeridos un plazo razonable, considerando las circunstancias que rodean la producción de dicha información, el volumen de la información, la complejidad de su generación o producción, la ubicación geográfica del proyecto, entre otras consideraciones, que hagan que el plazo concedido sea proporcional al requerimiento de la Superintendencia;</i></p>	<p>Artículo N° 3, literal h.2 del D.S. N°40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente, es decir, se establece el ingreso al SEIA a todo proyecto correspondiente a urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a veinte hectáreas (20 ha).</p>
--	--	--



7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Resolución Exenta SMA N° 075 del 30/11/22.
2	Antecedentes remitidos por el titular mediante Resolución Exenta SMA N° 075 del 30/11/22.
3	Informe de Inspección SAG
4	Acta de inspección con fecha 02/02/23.
5	Antecedentes remitidos por el Titular en Acta de inspección del 02/02/23.

