



OF. ORD. D.E.

ANT. 1: Ordinario N° 593, de fecha 28 de febrero de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que requiere pronunciamiento en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3 de la LOSMA, respecto del proyecto “Loteo GMR Osorno”, de titularidad de Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA.

ANT. 2: Ord. N° 1.683, de fecha 03 de julio de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que reitera solicitud del ANT. 1.

MAT.: Evacúa informe.

SANTIAGO,

**A : SR. BRUNO RAGLIANTI SEPÚLVEDA
FISCAL
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

**DE : SRA. VALENTINA DURÁN MEDINA
DIRECTORA EJECUTIVA
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Por medio del presente, vengo en evacuar el informe requerido mediante el Ord. del ANT. 1, en virtud de la cual se solicita a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”) emitir un pronunciamiento respecto del proyecto “Loteo GMR Osorno” (en adelante, “Proyecto”), de titularidad de Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA (en adelante, “Titular”), en el sentido de indicar si éste se encuentra obligado a ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”), de acuerdo con lo dispuesto en el literal i) del artículo 3 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”), contenida en el artículo segundo de la Ley N° 20.417, en concordancia con lo establecido en el artículo 8 y en el artículo 10 de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N° 19.300”) y en el artículo 3 del Decreto Supremo N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “Reglamento del SEIA”).

De conformidad con lo señalado en el Ord. del ANT., la solicitud antes individualizada tiene por objeto requerir a esta Dirección Ejecutiva un pronunciamiento sobre si las partes, obras y/o acciones ejecutadas por Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA configuran las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en los literales g) y h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrolladas en los subliterales g.1.3) y h.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

1. ANTECEDENTES REVISADOS

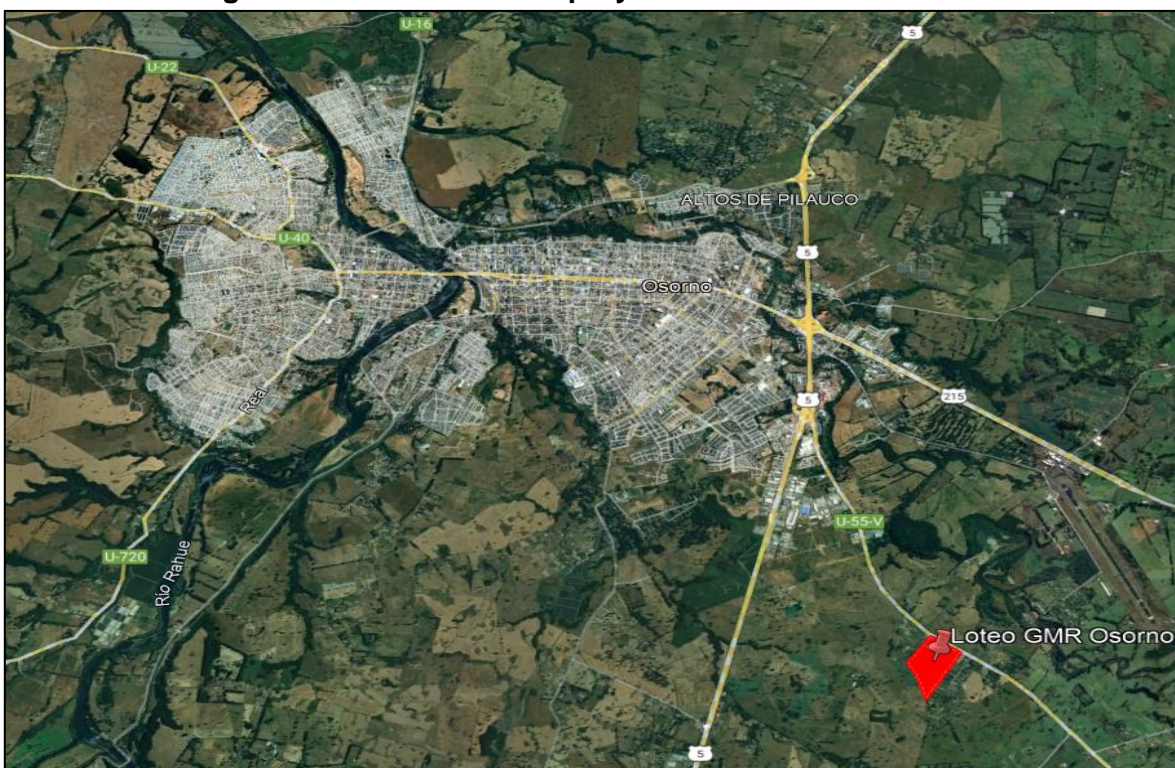
Para la elaboración de presente informe, se tuvieron a la vista los siguientes antecedentes:

- 1) Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-61-X-SRCA, del proyecto “Loteo GMR Osorno”, y sus anexos;
- 2) Resolución Exenta N° 1.171, de fecha 06 de julio de 2023, que da inicio al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo GMR Osorno” y confiere traslado a su titular, junto con todos los demás antecedentes disponibles en el expediente electrónico del procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-019-2023; y
- 3) Decreto N° 27, de fecha 26 de julio de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que 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.

2. ANTECEDENTES DEL PROYECTO “LOTEO GMR OSORNO”

El proyecto “Loteo GMR Osorno”, de Inmobiliaria e Inversiones SpA, consiste en el loteo de 45 terrenos de 5.000 m², que considera un acceso a camino público, caminos interiores, red de energía eléctrica y red de agua con conexiones a cada parcela, ubicado en la comuna de Osorno, provincia de Osorno, Región de Los Lagos.

Figura N° 1: Ubicación del proyecto “Loteo GMR Osorno”



Fuente: KMZ del proyecto “Loteo GMR Osorno”.

3. ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Con el objeto de efectuar un análisis sobre la eventual configuración de las tipologías de ingreso atribuidas por la SMA, resulta necesario realizar un resumen de la información disponible en el portal del Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental (en adelante, “SNIFA”).

3.1. EXPEDIENTE DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL DFZ-2023-61-X-SRCA

A partir de los antecedentes recabados de la revisión de los antecedentes entregados por el Servicio Agrícola Ganadero (en adelante, "SAG") y el Titular, la División de Fiscalización de la SMA elaboró el Informe de Fiscalización Ambiental (en adelante, "IFA") DFZ-2023-61-X-SRCA, el cual dio cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental efectuadas al Proyecto. Los antecedentes que obran en dicho expediente de fiscalización ambiental son los siguientes:

3.1.1. DENUNCIA

Con fecha 06 de diciembre de 2022, el señor Claudio Raúl Valentín Appel, en representación del Comité de Mejoramiento Loteo Doña Catalina, ingresó una denuncia ante la Oficina Regional de la SMA de la Región de Los Lagos, por la supuesta ejecución de una serie actividades como tala de árboles, movimiento de tierra, obras para caminos interiores y obras al costado de la Ruta U-55 consistentes en la habilitación de un acceso residencial desde dicha ruta¹.

3.1.2. REQUERIMIENTOS DE INFORMACIÓN Y RESPUESTAS DEL TITULAR

Con fecha 05 de diciembre de 2022, el señor Matías Mohr Amthauer, en representación del Titular, dio respuesta al requerimiento de información formulado a través de la Resolución Exenta N° 75, de fecha 30 de noviembre de 2022, de la Oficina Regional de la SMA de la Región de Los Lagos. La información proporcionada por el Titular en dicha oportunidad fue la siguiente:

- 1) Se adjuntan archivos KMZ de los inmuebles Hijuela 8 y 9, ubicados en la comuna de Osorno, provincia de Osorno, Región de Los Lagos;
- 2) Se informa que la venta de los terrenos se realiza mediante venta directa;
- 3) Se adjunta formato de contrato de compraventa de los terrenos resultantes de la subdivisión;
- 4) Se adjuntan escrituras públicas suscritas ante el señor Abdallah Fernández Atuez, Notario Público Titular de la Tercera Notaría de Osorno, de los contratos de compraventa Repertorios N° 4.113-2021 y 4.614-2021, entre Jeanette Alicia Larre Sánchez e Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA;
- 5) Se informa que no existe reglamento de copropiedad;
- 6) Se informa que no se ha realizado ningún tipo de difusión para la venta de terrenos;
- 7) Se informa la ejecución de un acceso a camino público autorizado por la Dirección Regional de Vialidad de la Región de Los Lagos, junto con la instalación de cercos de deslindes. Asimismo, el Titular informa que no ha construido edificaciones más allá de un galpón anterior a la adquisición de la propiedad;
- 8) Se informa que el predio cuenta con acceso autorizado, caminos interiores, energía eléctrica y una red de agua;
- 9) Se informa que no se ha intercambiado comunicaciones con este Servicio;
- 10) Se informa que, al 05 de diciembre de 2022, se han vendido 4 lotes del inmueble Hijuela 9²;

¹ ID Denuncia: 488-X-2022.

² Cabe hacer presente que, mediante correo electrónico de fecha 02 de febrero de 2023, el señor Matías Mohr Amthauer, en representación de Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA acompañó el detalle de los terrenos vendidos. A la fecha de su presentación, estos alcanzaban un total de 5 terrenos vendidos.

3.1.3. INFORMES DE ORGANISMOS SECTORIALES

Con fecha 22 de diciembre de 2022, mediante Ord. N° 902, la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, "SAG") de la Región de Los Lagos dio respuesta al Ord. N° 82, de 2022, de la Oficina Regional de la SMA de la Región de Los Lagos, que solicitó informar respecto del Proyecto.

En este contexto, mediante correo electrónico, la Dirección Regional del SAG de la Región de Los Lagos informó lo siguiente:

- 1) Se acompaña el Informe de Inspección efectuado por personal de la Dirección Regional del SAG de la Región de Los Lagos, de fecha 15 de diciembre de 2022, al sector en el que se emplaza el Proyecto. Las conclusiones presentadas por la autoridad fueron las siguientes:
 - a) En cuanto a la supuesta existencia de usos de suelo distintos al agrícola, la Dirección Regional concluye que ***"[n]o se observan construcciones ajenas al uso agrícola en ninguna de las dos Hijuelas (N°8 y N°9). Se observan terrenos rellenados y nivelados"*** (énfasis agregado). Respecto a las construcciones ejecutadas en las Hijuelas N° 8 y N° 9, la autoridad agrícola señaló que *"[e]n la hijuela N°9 se observa la construcción de un camino con ripio que servirá de acceso a los 24 lotes resultantes de la subdivisión y paralelo a este, existe una red de postes por donde pasa el cableado de la energía eléctrica. También en forma paralela al camino, es posible apreciar una serie de arranques de la red de agua. En la Hijuela N° 8 se observa la misma situación que para la hijuela N°9, pero en este caso no existe solicitud de subdivisión aprobada ni en trámite"*.
 - b) Respecto a la existencia de certificación de subdivisiones para los predios Hijuelas N° 8 y N° 9, la Dirección Regional del SAG de la Región de Los Lagos informó que *"[e]xiste una solicitud de subdivisión para la hijuela N° 9, la que se certificó mediante el documento N° 5356 de fecha 30 de noviembre del año 2021. Para la hijuela N° 8 no existe solicitud de subdivisión aprobada ni en trámite"*.
 - c) En relación con la supuesta formación de núcleos urbanos en sector rural, que denotarían un uso inminentemente inmobiliario, la Dirección Regional del SAG de la Región de Los Lagos constató que ***"[n]o hay evidencias concretas de que en ambas hijuelas se formen núcleos urbanos, ni que permitan suponer que el destino de este suelo sea inmobiliario. El plano de subdivisión para la Hijuela N°9, certificado por el SAG muestra 24 parcelas de 0,5 hectáreas, lo que está dentro de lo que permite el DL 3516 y no presenta evidencias que permitan suponer un uso distinto al uso agrícola del suelo. Aunque, en ambas hijuelas (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) Sobre la existencia de tala de bosque nativo, la autoridad indicó que *"[n]o hay presencia de Bosque nativo en ambas hijuelas. Tampoco hay evidencias de la tala de este tipo de bosque"*.
 - e) Con relación a la ejecución de obras al interior del predio Hijuela N° 8 y N° 9, la Dirección Regional del SAG de la Región de Los Lagos constató *"[a]ctualmente no hay movimiento de tierra, ni se aprecian maquinarias dedicadas a esta actividad. Sin embargo, se observa acumulación de suelo"*.

utilizado como rellenos de sectores húmedos y nivelación mecánica de una parte del suelo presente en el predio Hijueta N° 8 y predio Hijueta N° 9. Consultado el propietario, informa que es parte de la demolición y retiro de las construcciones de los dueños anteriores, lo cual permitió al propietario habilitar e incorporar suelos que se pueden destinar a la producción agrícola. La inspección no permite determinar que se pretenda dar otro uso que no sea agrícola al suelo” (énfasis agregado).

- f) Finalmente, sobre la supuesta alteración de hábitat de fauna nativa, el informe concluye que “[a]unque en los predios se observan sectores bajos y húmedos que fueron rellenos, y que tal vez constituían hábitat de fauna nativa, al momento de la visita no se observaron especies visiblemente en mal estado o presencia de fauna muerta. Si se observación especies de aves (Bandurrias y treiles principalmente) que se posaban libremente en los terrenos del predio”.
- 2) Se adjunta el Certificado N° 5.356, de fecha 30 de noviembre de 2021, de la Oficina Sectorial del SAG de Los Lagos, en virtud del cual se certifica que la subdivisión del predio denominado Hijueta N° 9, Rol N° 2.274-28, inscrito a Fojas 5.330, del año 2021, en el Conservador de Bienes Raíces de Osorno, ubicado en la comuna de Osorno, de propiedad de Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA, cumple con la normativa vigente sobre predios rústicos.

3.1.4. INSPECCIÓN AMBIENTAL

Con fecha 02 de febrero de 2023, funcionarios de la Oficina Regional de la SMA de la Región de Los Lagos concurren al sector de emplazamiento del Proyecto. La actividad de inspección fue realizada en conjunto con el señor Gerardo Mohr Rasch, instancia en la que informó lo siguiente:

- 1) Se informa que el terreno es agrícola, a partir del cual se realizó un loteo de uso agrícola con ventas y escrituras agrícolas. Además, se informa que se contemplan 45 lotes entre ambas Hijuetas;
- 2) Se informa que el camino interior es el definitivo, descartando la ejecución de nuevas ampliaciones. En relación al acceso a la red de agua, señala que cada loteo cuenta con una toma de agua la cual se extrae desde pozo noria. Por otra parte, en lo respectivo a la red eléctrica, esta fue implementada por la empresa eléctrica Sociedad Austral de Electricidad S.A. (en adelante, “SAESA”) hace en el año 2021;
- 3) Se informa que el Proyecto no cuenta con reglamento interno;
- 4) Se informa que no se contempla realizar nuevas obras, pues cualquier modificación, sea de carácter industrial o de otro tipo, es responsabilidad de cada uno de los propietarios de los terrenos;
- 5) Se informa la existencia de un lote compuesto por tres lotes consecutivos al interior del predio Hijueta N° 9, el cual está vendido y se desconoce el uso que el actual propietario vaya a otorgar. Al respecto, personal de la Superintendencia pudo constatar en dichos lotes la utilización de maquinaria para la nivelación y compactación del suelo con material de cobertura del tipo arena y gravilla, junto con la existencia de dos aspersores de agua humectando la superficie en ese sector.

Por último, a partir de las actividades de inspección ejecutadas, se requirió al Titular informar sobre el número total de lotes vendidos, el número de rol respectivo a cada lote vendido y el nombre o razón social y RUT del comprador respectivo a cada lote.

De este modo, con fecha 15 de febrero de 2023, el señor Matías Mohr Amthauer, en representación del Titular, dio respuesta al Acta de Inspección Ambiental de fecha 02 de

febrero de 2023. De acuerdo con la información proporcionada por el Titular, el detalle de los lotes vendidos es el siguiente:

TABLA N° 1: LOTES VENDIDOS POR INMOBILIARIA E INVERSIONES GMR SPA

Inmueble	N° Lote	Rol	Comprador
Hijuela N° 9	7	12.274-35	Eduardo Sánchez Solo de Zaldívar
	8	12.274-36	Eduardo Sánchez Solo de Zaldívar
	9	12.274-37	INGEPANEL
	11	12.274-39	Eduardo Sánchez Solo de Zaldívar
	13	12.274-41	INGEPANEL

Fuente: Correo electrónico de fecha 15 de febrero de 2023, del señor Matías Mohr Amthauer, en representación del Titular.

3.1.5. INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Con fecha 01 de marzo de 2023, la División de Fiscalización de la SMA emitió el IFA DFZ-2023-61-X-SRCA, el cual dio cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental efectuadas al Proyecto. En lo que interesa para el presente Oficio, y a partir de las actividades inspección y de revisión documental realizadas por personal de la Superintendencia, fue posible constatar los siguientes hechos:

- 1) De acuerdo con la información proporcionada por el Titular, el Proyecto consiste en la subdivisión de dos Hijuelas en 45 lotes, con 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 a cada loteo³;
- 2) Se constata la promoción del loteo en las Hijuelas N° 8 y N° 9 como un terreno con potencial industrial, en la página web www.maquipropiedades.cl⁴;
- 3) Se verificó 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, roles N° 12.274-35, N° 12.274-36 y N° 12.274-39, ubicados dentro de la Hijuela N° 9. Asimismo, se verificó por parte del personal de la Superintendencia que dichos lotes tienen destino actual "sitio eriazo", de conformidad con la cartografía digital del sitio web del Servicio de Impuestos Internos⁵;
- 4) El Proyecto se emplaza fuera de los límites urbanos establecidos a través del Plan Regulador Comunal de Osorno, establecido mediante Resolución N° 1, del 14 de febrero de 1992, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Lagos⁶;
- 5) El Proyecto se emplaza en la comuna de Osorno, declarada como zona saturada por material particulado respirable MP10, como concentración diaria y anual, y por material particulado fino respirable MP 2,5, como concentración diaria y anual, mediante Decreto Supremo N° 27, de fecha 28 de noviembre de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente⁷.

A partir de los antecedentes descritos, **la División de Fiscalización de la SMA concluye que el proyecto "Loteo GMR Osorno" configura las tipologías de ingreso al SEIA**

³ IFA DFZ-2023-61-X-SRCA, p. 17.

⁴ Ibid, p. 18.

⁵ Ibid.

⁶ Ibid.

⁷ Ibid, p. 19.

establecidas en el literal g.1.3) y h.2 del artículo 3 del Reglamento del SEIA. Lo anterior, de acuerdo a las siguientes consideraciones:

*“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:*

1. 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).

2. Asimismo, el proyecto **debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) por configurarse la tipología de ingreso según e 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)⁸ (énfasis agregado).

4. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO GMR OSORNO”

En atención a los antecedentes recabados durante el proceso de fiscalización al proyecto “Loteo GMR SpA”, la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-019-2023, contra Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA, por la eventual configuración de las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en los literales g.1.3) y h.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

4.1. REQUERIMIENTO DE INGRESO

Con fecha 06 de julio de 2023, mediante Resolución Exenta N° 1.171 (en adelante, “Res. Ex. N° 1.171/2023”), la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo GMR Osorno”, toda vez que, a juicio de dicho organismo, los antecedentes recabados a partir de las actividades de fiscalización constituirían indicios suficientes para requerir el ingreso al SEIA del Proyecto, en atención a lo dispuesto en el literal g.1.3) y h.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, junto con conferir traslado al Titular del Proyecto, para que éste hiciese valer sus observaciones, alegaciones o pruebas que estimare pertinentes.

En concreto, **la SMA concluye que el Proyecto configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**, por cuanto se trataría de un proyecto de desarrollo urbano, en una zona no comprendida en un

⁸ Ibid, p. 28 y ss.

instrumento de planificación territorial sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, que contempla obras de urbanización con destino industrial⁹.

Por otra parte, **la SMA estima que el Proyecto configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal h.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**, al emplazarse en una zona declarada como saturada y tratarse de un loteo de carácter industrial, con una superficie mayor a 20 hectáreas¹⁰.

4.2. TRASLADO

Con fecha 28 de julio de 2023, y en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-019-2023, el señor Matías Mohr Amthauer, en representación de Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA, evacuó traslado conferido mediante Res. Ex. N° 1.171/2023 de la SMA. En dicha instancia, el Titular señaló, en síntesis, lo siguiente:

- 1) De conformidad con lo señalado por el Titular, el Proyecto consiste en la subdivisión de las Hijuelas N° 8 y N° 9, en 21 y 24 lotes respectivamente, y la posterior venta de los terrenos resultantes de la subdivisión, en el cual se habrían ejecutado obras de habilitación de un camino de ripio, la perforación de un pozo profundo y postes con su respectivo cableado para suministro de energía¹¹.
- 2) Sobre el supuesto carácter industrial del Proyecto, el Titular señaló que corresponde a una decisión de los propietarios de cada lote, quienes de forma individual deberán obtener las respectivas autorizaciones, en caso de contemplar construcciones ajenas al tipo de uso agrícola¹².
- 3) Por último, el Titular concluye que el Proyecto no configura las tipologías de ingreso imputadas por la SMA, al mantener la destinación agrícola del predio¹³.

5. PROYECTOS SOMETIDOS A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y/O CONSULTAS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA

A partir de la revisión de la plataforma web e-SEIA, fue posible constatar que el proyecto “Loteo GMR Osorno”, no ha sido sometido al SEIA ni cuenta con alguna resolución de calificación ambiental asociada.

Por otra parte, de la revisión de la plataforma web e-Pertinencias, tampoco consta la presentación de consultas de pertinencia de ingreso al SEIA asociadas al proyecto “Loteo GMR Osorno”.

6. ANÁLISIS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO GMR OSORNO”

En este orden de consideraciones, en vuestro requerimiento se solicita a esta Dirección Ejecutiva emitir un pronunciamiento sobre si el Proyecto requiere someterse al SEIA, en conformidad con lo dispuesto en los literales g) y h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollados en los literales g.1.3) y h.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

En primer lugar, es pertinente señalar que, en conformidad con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 8 de la Ley N° 19.300, se establece que “[l]os proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su

⁹ Considerando N° 9 de la Res. Ex. N° 1.171/2023.

¹⁰ Ibid, Considerando N° 10.

¹¹ Presentación de fecha 28 de julio de 2023, del señor Matías Mohr Amthauer, en representación de Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA, p. 1 y ss.

¹² Ibid, p.8 y ss.

¹³ Ibid, p. 9 y ss.

impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley". Por su parte, el artículo 10 del cuerpo legal anteriormente citado contiene un listado de "*proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental*". Dicho listado de proyectos o actividades encuentra su desarrollo a nivel reglamentario en el artículo 3 del Reglamento del SEIA.

Por consiguiente, a continuación se analizará si el Proyecto configura o no las tipologías mencionadas en su solicitud.

6.1. ANÁLISIS DE LA TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA ESTABLECIDA EN EL SUBLITERAL G.1.3) DEL ARTÍCULO 3 DEL REGLAMENTO DEL SEIA

En primer lugar, es pertinente señalar que el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 dispone el ingreso obligatorio al SEIA de aquellos "*[p]royectos de **desarrollo urbano o turístico**, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis*". Al respecto, es necesario precisar que el Párrafo 1° Bis de la Ley N° 19.300 refiere al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica¹⁴.

Por su parte, el subliteral g.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece lo siguiente:

"Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:

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

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

*[...] g.1.3. **Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m²)***" (énfasis agregado).

En este orden consideraciones, y a partir de la disposición citada, para estar ante un **proyecto de desarrollo urbano de tipo industrial**, es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos:

¹⁴ Artículo 7° bis de la Ley N° 19.300.- "*Se someterán a evaluación ambiental estratégica las políticas y planes de carácter normativo general, así como sus modificaciones sustanciales, que tengan impacto sobre el medio ambiente o la sustentabilidad, que el Presidente de la República, a proposición del Consejo de Ministros, señalado en el artículo 71, decida.*

En todo caso, siempre deberán someterse a evaluación ambiental estratégica los planes regionales de ordenamiento territorial, planes reguladores intercomunales, planes reguladores comunales y planes seccionales, planes regionales de desarrollo urbano y zonificaciones del borde costero, del territorio marítimo y el manejo integrado de cuencas o los instrumentos de ordenamiento territorial que los reemplacen o sistematicen. En esta situación el procedimiento y aprobación del instrumento estará a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el Gobierno Regional o el Municipio o cualquier otro organismo de la Administración del Estado, respectivamente [...]".

- 1) **Ubicación:** El proyecto o actividad debe estar ubicado en una zona no comprendida en alguno de los planes evaluados estratégicamente, entendiéndose por tales los instrumentos de planificación territorial.
- 2) **Obras:** El proyecto o actividad debe contemplar la ejecución de obras de edificación y/o urbanización, con destino habitacional, industrial y/o de equipamiento.
- 3) **Destino industrial:** El proyecto o actividad de contemplar la ejecución de urbanizaciones y/o loteos con destinación industrial.
- 4) **Superficie:** La superficie en la que se emplaza el proyecto o actividad debe ser igual o mayor a 30.000 m².

Por consiguiente, para efectos del presente pronunciamiento, resulta pertinente analizar la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, junto con aquellos supuestos necesarios para la configuración de dicha tipología.

6.1.1.EMPLAZAMIENTO EN ZONA NO REGULADA POR ALGÚN INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

En primer lugar, el literal g) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que deberán ser evaluados ambientalmente, de forma previa a su ejecución, aquellos proyectos de desarrollo urbano que se emplacen en zonas no comprendidas en planes evaluados estratégicamente, entendiéndose por tales aquellos Instrumentos de Planificación Territorial (en adelante, "IPT") señalados en el Título II del Decreto N° 458, de fecha 18 de diciembre de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que Aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, "LGUC") y en el artículo 2.1.2. del Decreto N° 47, de fecha 16 de abril de 1992, que Fija el Nuevo Texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, "OGUC").

En cuanto a la ubicación del Proyecto, éste se emplaza en los predios Hijueta N° 8 e Hijueta N° 9, en la comuna de Osorno, provincia de Osorno, Región de Los Lagos. Al respecto, cabe tener presente que el sector en el que se emplaza el Proyecto corresponde a un área rural, en los términos señalados en el artículo 1.1.2 de la OGUC¹⁵, y no se encuentra regulada por ningún IPT.

A mayor abundamiento, cabe indicar que, mediante Resolución N° 01, de fecha 14 de febrero de 1992, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Lagos Resolución, fue aprobado el Plan Regulador Comunal de Osorno (en adelante, "PRC de Osorno"), el cual establece los límites urbanos de la comuna de Osorno, así como usos de suelo, zonificaciones, condiciones para subdividir, entre otros aspectos. A continuación, se muestra el área urbana definida en el PRC de Osorno, con respecto al sector de emplazamiento del Proyecto:

¹⁵ Artículo 1.1.2. de la OGUC.- *"Definiciones. Los siguientes vocablos tiene en esta Ordenanza el significado que se expresa:
[...] Área Rural: Territorio ubicado fuera del límite urbano".*

Figura N° 2: Ubicación del proyecto “Loteo GMR Osorno”, con respecto al área urbana definida en el PRC de Osorno.



Fuente: Figura N° 7 del IFA DFZ-2023-61-X-SRCA.

En consecuencia, es posible señalar que **el proyecto “Loteo GMR Osorno” se ubica en una zona no comprendida por ningún IPT, de conformidad con lo señalado en el literal g) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.**

6.1.2. OBRAS DE EDIFICACIÓN Y/O URBANIZACIÓN CON DESTINO HABITACIONAL, INDUSTRIAL Y/O DE EQUIPAMIENTO

En segundo lugar, el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización con destinación habitacional, industrial y/o de equipamiento. En tal sentido, y para el presente análisis, resulta necesario determinar si las obras ejecutadas por el Titular corresponden a obras de edificación y/o urbanización.

En este orden de consideraciones, el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA refiere, en primer término, a las obras de edificación como aquellas necesarias para determinar la existencia de un proyecto de desarrollo urbano. Sin embargo, es posible observar que el término “edificaciones” no ha sido definido para efectos del SEIA por el legislador, de modo que, de acuerdo con las reglas generales de interpretación establecidas en el Código Civil¹⁶, así como lo dictaminado por la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República¹⁷ (en adelante, “CGR”), dicho precepto debe ser entendido según el uso general del mismo. Al efecto, la Real Academia de la Lengua Española (en adelante, “RAE”), define el concepto de “edificaciones” como *“edificio o conjunto de edificios”*.

Por su parte, el artículo 1.1.2 de la OGUC define el concepto de “edificio” como *“toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino”*. A su turno, la

¹⁶ Artículo 20 del Código Civil.- *“Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará a éstas su significado legal”*.

¹⁷ Dictamen N° 7.643, de fecha 15 de febrero de 2007, de la CGR.

citada disposición también define el concepto de “recinto” como aquel “*espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades*”.

Asentado lo anterior, **esta Dirección Ejecutiva hace presente que, de conformidad con lo constatado por los profesionales de la SMA, así como de lo señalado por el propio Titular, no se han ejecutado obras que constituyan edificaciones, en los términos descritos anteriormente.** En tal sentido, cabe enfatizar que, si bien existe la duda razonable de que eventualmente se pudieren construir edificaciones, de conformidad con lo señalado en la sección N° 3.1.4 del presente Oficio, la SMA constató solamente la subdivisión de los predios Hijueta N° 8 e Hijueta N° 9, la venta de 5 terrenos a terceros y la ejecución de obras de nivelación del terreno y compactación de suelo con material de cobertura en los lotes N° 12.274-35, N° 12.274-36 y N° 12.274-39, ubicados dentro de la Hijueta N° 9, cuya propiedad corresponde al señor Eduardo Sánchez Solo de Zaldívar.

Respecto del segundo tipo de obras que permiten determinar la existencia de un proyecto de desarrollo urbano, el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que, se entenderá por proyecto de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de urbanización. Al respecto, el concepto “urbanizar” se encuentra definido en el artículo 1.1.2 de la OGUC como “*ejecutar, ampliar o modificar **cualquiera** de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo [...]*” (énfasis agregado).

Por su parte, el inciso primero del artículo 134 de la LGUC dispone que “[p]ara urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno”. Al respecto, cabe señalar que, al tenor de las normas citadas, para que se verifique la acción de urbanizar, basta la ejecución de cualesquiera de las obras enunciadas en el artículo 134 de la LGUC¹⁸.

En consecuencia, **esta Dirección Ejecutiva estima que, a partir de los hechos constatados por vuestra Superintendencia, es posible señalar que el Titular ha ejecutado obras de urbanización.** En definitiva, y de conformidad con los hechos constatados durante la fiscalización ambiental al Proyecto, como de la información proporcionada por el propio Titular, es posible tener por acreditada la habilitación de una red eléctrica implementada en el año 2021 por la empresa eléctrica SAESA, de 70 kVA, la cual constituye una obra de urbanización de acuerdo con el artículo 134 de la LGUC, particularmente, a una instalación energética.

¹⁸ En este sentido, mediante Ord. N° 083, de fecha 22 de febrero de 2022, la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha señalado que “*de acuerdo al Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, el adjetivo “cualquiera”, en su tercera acepción, significa “Uno u otro, sea el que sea”. En tal sentido, la concurrencia de una o más de las obras señaladas en el artículo 134 de la LGUC, dependerá del proyecto de urbanización en específico, según la operación urbanística que corresponda, y el lugar o espacio en que dichas obras deban ejecutarse, de acuerdo a lo expuesto en las letras A y B del presente oficio, y **bastará que se ejecute cualquiera de ellas para que tengan el carácter de obra de urbanización**” (énfasis agregado).*

Imagen N° 1: Caminos interiores con implementación de red eléctrica.



Fuente: Fotografía N° 4 del IFA IFA DFZ-2023-61-X-SRCA.

6.1.3. URBANIZACIONES Y/O LOTEOS CON DESTINO INDUSTRIAL

En tercer lugar, para determinar la existencia de un proyecto de desarrollo urbano que contemple obras de edificación y/o urbanización en los términos señalados en el literal g.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, es necesario que se trate de urbanizaciones y/o loteos con destino industrial.

A partir de lo anterior, es pertinente advertir que el carácter industrial de las urbanizaciones y/o loteos no se encuentra definido para efectos del SEIA. Empero, de conformidad con las reglas generales de interpretación establecidas en el Código Civil, según el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, la acepción “industrial” se define como aquello “[p]erteneciente o relativo a la industria”¹⁹. De igual modo, el concepto de industria es definido como “[c]onjunto de operaciones materiales ejecutadas para la obtención, transformación o transporte de uno o varios productos naturales”²⁰.

Por su parte, y en un sentido amplio del concepto, la CGR la ha definido el concepto de industria – a propósito del análisis de situaciones vinculadas a los usos de suelo – como “todo esfuerzo destinado a satisfacer las necesidades humanas, aceptándose así generalmente que la industrias se clasifican en extractivas, de elaboración y de servicios”²¹.

De lo anterior, se sigue que, para dar cumplimiento al requisito en análisis, resulta necesario determinar que las obras de urbanización efectuadas por el Titular tienen un destino industrial, es decir, que contemplen la ejecución de actividades de carácter industrial, ya sean de tipo extractivas, de elaboración o de servicios.

¹⁹ Real Academia Española: *Diccionario de la lengua española*, 23.^a ed., [versión 23.7 en línea]. <<https://dle.rae.es>> [08 de junio de 2024].

²⁰ Real Academia Española: *Diccionario de la lengua española*, 23.^a ed., [versión 23.7 en línea]. <<https://dle.rae.es>> [08 de junio de 2024].

²¹ En este sentido, Dictámenes N° 17.474, de 2000; N° 82.478, de 2015; N° E-420201, de 2023; entre otros.

Sobre ello, si bien fue posible constatar la existencia de obras de urbanización ejecutadas por el Titular, cabe recordar que, de conformidad con lo señalado en la sección N° 3.1.3 del presente Oficio, la Dirección Regional del SAG de la Región de Los Lagos, a partir de la inspección efectuadas al Proyecto, concluyó que no existen construcciones ajenas al uso agrícola en los predios Hijueta N° 8 e Hijueta N° 9.

No obstante, resulta pertinente referirse a las actividades ejecutadas en los lotes N° 12.274-35, N° 12.274-36 y N° 12.274-39, ubicados dentro de la Hijueta N° 9, cuya propiedad corresponde al señor Eduardo Sánchez Solo de Zaldívar. Al respecto, cabe hacer presente que, con fecha 08 de junio de 2023, el señor Eduardo Sánchez Solo de Zaldívar ingresó una solicitud de informe favorable para construcciones ajenas a la agricultura en área rural (en adelante, "IFC"), respecto del sitio Rol N° 12.274-39²².

En este sentido, si bien es posible constatar la ejecución de actividades con maquinaria pesada y la iniciación de los trámites necesarios para efectuar construcciones ajenas a la agricultura en el lote señalado, es pertinente enfatizar que dichas acciones han sido efectuadas por el propietario de uno de los sitios vendidos, y no respecto de los predios resultantes de la subdivisión de las Hijuetas N° 8 y N° 9 en su totalidad, que corresponden al proyecto de subdivisión predial ejecutado por Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA.

Por otra parte, no debe perderse de vista que existen antecedentes que darían cuenta que el Proyecto es publicitado como "*terrenos con potencial comercial/industrial*", a través de sitios web de corretajes de propiedades. En concreto, con fecha 27 de febrero de 2023, vuestra Superintendencia pudo constatar que, mediante el sitio web www.maquipropiedades.cl, se ofrecen los sitios resultantes de la subdivisión de los predios Hijuetas N° 8 y N° 9, denominada "Subdivisión Los Laureles", a un valor desde \$140.000.000 por cada terreno, con un "*gran potencial comercial/industrial, con excelente conectividad a 5 min. de Osorno y ruta 5 Sur*".

En conclusión, **esta Dirección Ejecutiva estima que los antecedentes que obran en el presente procedimiento no permiten determinar con certeza absoluta la destinación industrial de todos los sitios del Proyecto, sin perjuicio de que algunos poseen destinación industrial.** De esta forma, considerando que el Titular ha publicitado su Proyecto indicando que posee un alto potencial industrial, y que efectivamente algunos compradores han dado un destino industrial a los predios resultantes adquiridos, es posible señalar - preliminarmente - que el requisito podría cumplirse eventualmente en el futuro.

Sin embargo, es dable reiterar lo indicado por el SAG, en cuanto a que no fue posible constatar la existencia de construcciones ajenas al uso agrícola en los predios Hijuetas N° 8 y N° 9, ni tampoco indicios que permitan suponer destinaciones ajenas al uso de suelo agrícola.

6.1.4. SUPERFICIE

Por último, para estar ante un proyecto de desarrollo urbano que contempla obras de edificación y/o urbanización, con destino industrial, debe contemplarse la ejecución de urbanizaciones y/o loteos don destino industrial en una superficie igual o mayor a 30.000 m² (3 hectáreas), de conformidad con lo señalado en el literal g.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

²² Carta N° 1.075, de fecha 08 de febrero de 2024, del SAG, en respuesta a la solicitud de acceso a la información pública N° AR006T0010773.

En relación a ello, cabe reiterar que la superficie del Proyecto, esto es, la superficie conjunta de las Hijuelas N° 8 y N° 9, alcanza un total de 22,45 hectáreas. Sin embargo, lo cierto es que, a la fecha, las únicas actividades constatadas han sido efectuadas por el propietario de un lote de 0,5 hectáreas, de los 45 terrenos resultantes de la subdivisión de las Hijuelas N° 8 y N° 9.

En este escenario, y de considerarse que las acciones realizadas por el señor Eduardo Sánchez Solo de Zaldívar tienen por objeto la ejecución de actividades de urbanización y/o loteo con fines industriales, sólo podría considerarse para tales efectos la superficie del lote en el que efectivamente se han realizado dichas obras. En tal sentido, cabe reiterar que el sitio N° 12.274-39 tiene una superficie de 0,5 hectáreas, no superando el umbral de 30.000 m² requerido en la tipología en análisis. Así, incluso de sumarse la superficie de la totalidad de los lotes que son de su propiedad, ésta alcanzaría las 1,5 hectáreas.

Sin perjuicio de ello, se debe tener en consideración lo señalado previamente, sobre la existencia de antecedentes que dan cuenta de la promoción de los sitios resultantes de la subdivisión de los predios Hijuelas N° 8 y N° 9, como terrenos con potencial industrial. Por consiguiente, existen indicios que pudieren – eventualmente – dar cuenta de un proyecto de loteo con destino industrial.

En tal escenario, las obras y acciones ejecutadas, en particular, las obras de urbanización que han sido constatadas en los predios Hijuelas N° 8 y N° 9, junto con la información sobre la comercialización de los sitios resultantes de la subdivisión de ambos predios, pudieren dar lugar a la existencia de un proyecto de loteo con destino industrial con una superficie total de 22,45 hectáreas. Más aún, si ha sido posible constatar que algunos propietarios de los terrenos pretenden dar un uso industrial a los predios que adquirieron.

No obstante, se previene que, de conformidad con lo constatado por el SAG, no fue posible establecer la existencia de construcciones ajenas al uso agrícola en los predios Hijuelas N° 8 y N° 9, ni tampoco indicios que permitan suponer destinaciones ajenas al uso de suelo agrícola.

Sobre lo anterior, resulta pertinente hacer presente que los órganos de la Administración del Estado deben considerar la aplicación del principio de supremacía de la realidad, el cual *“debe orientar la labor interpretativa del Derecho Administrativo y la búsqueda de soluciones que armonicen y uniformen el actuar de las entidades por medio de las cuales el Estado ejerce sus funciones”*²³. Por consiguiente, los antecedentes fácticos prevalecerán por sobre lo establecido en antecedentes formales, con el objeto de resguardar la categoría de instrumento de gestión ambiental de carácter preventivo y de tercer orden que caracteriza al SEIA.

En conclusión, **esta Dirección Ejecutiva estima que, de los antecedentes que obran actualmente en el presente procedimiento, existen indicios de un proyecto de urbanización o de loteo con destino industrial, cuya superficie supere los 30.000 m² (3 hectáreas)**. Sin perjuicio de ello, se hace presente que la autoridad agrícola ha concluido que, de las obras existentes actualmente, no es posible aseverar la existencia de destinos ajenos al uso de suelo agrícola.

6.2. ANÁLISIS DE LA TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA ESTABLECIDA EN EL LITERAL H.2) DEL ARTÍCULO 3 DEL REGLAMENTO DEL SEIA

²³ En este sentido, Dictámenes N° E33624, de fecha 04 de septiembre de 2020; N° E160316, de fecha 29 de noviembre de 2021; N° E208631, de fecha 29 de abril de 2022; N° E293556, de fecha 30 de diciembre de 2022, entre otros.

En segundo lugar, en el requerimiento del ANT, se solicita a esta Dirección Ejecutiva emitir un pronunciamiento sobre si el Proyecto configura la tipología del literal h.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA. Al respecto, cabe señalar que, en conformidad con lo dispuesto por el mencionado precepto, se encuentran obligados a someterse al SEIA los siguientes proyectos o actividades:

“Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:

[...] h) **Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas;**

[...] 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)** (énfasis agregado).

Por consiguiente, para estar ante un **proyecto industrial en zona declarada latente o saturada**, es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos:

- 1) **Ubicación:** El proyecto o actividad debe emplazarse en una zona declarada como latente o saturada.
- 2) **Obras:** El proyecto o actividad debe contar con obras de urbanización y/o loteo con destino industrial.
- 3) **Superficie:** La superficie en la que se emplaza el proyecto o actividad debe ser igual o mayor a 20 hectáreas.

Dicho lo anterior, y a efectos de determinar la aplicabilidad de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal h.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, resulta pertinente analizar si el proyecto “Loteo GMR Osorno” corresponde a un proyecto industrial emplazado en una zona declarada latente o saturada.

6.2.1. EMPLAZAMIENTO EN ZONA DECLARADA COMO LATENTE O SATURADA

En primer lugar, el literal h.2) establece la obligación de ingreso a aquellos proyectos industriales o inmobiliarios que se ubiquen en zonas declaradas latentes o saturadas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2, letra t) y u), y en los artículos 43 y siguientes de la Ley N° 19.300.

Al respecto, y como se señaló previamente, mediante Decreto N° 27, de fecha 26 de julio de 2012, el Ministerio del Medio Ambiente declaró 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 Osorno²⁴ (en adelante, “Decreto N° 27/2012”).

En conformidad con el artículo único del Decreto citado, la zona declarada como latente o saturada corresponde a 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 fecha 1989, del

²⁴ Disponible en: <https://bcn.cl/381w7>.

Ministerio del Interior. A continuación, se muestra el detalle de la zona bajo saturación correspondiente a la comuna de Osorno, con respecto al emplazamiento del Proyecto:

Figura N° 3: Límites de la zona declarada como saturada y ubicación del proyecto “Loteo GMR Osorno”



Fuente: Figura N° 8 del IFA DFZ-2023-61-X-SRCA.

Por ende, se colige que el proyecto “Loteo GMR Osorno” se emplaza en una zona declarada como 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 través del Decreto N° 27/2012, del Ministerio del Medio Ambiente.

6.2.2. URBANIZACIÓN Y/O LOTEOS CON DESTINO INDUSTRIAL

Respecto del segundo elemento necesario para la configuración de la tipología establecida en el literal h.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, esto es, que el proyecto o actividad corresponda a urbanizaciones y/o loteos con destino industrial. Al respecto, es pertinente remitirse a lo señalado en la sección N° 6.1.3 del presente Oficio, en cuanto a que, si bien, es posible establecer la ejecución de obras de urbanización ejecutadas por parte del Titular, no ha sido posible determinar con certeza absoluta la destinación de cada uno de los lotes resultantes del proceso de división, pues existen indicios de la existencia de una destinación industrial.

En conclusión, se reitera que **esta Dirección Ejecutiva no cuenta con los antecedentes necesarios para determinar con certeza absoluta la destinación del Proyecto**. Sin embargo, se hace presente a vuestra Superintendencia que existen indicios de una destinación industrial, de conformidad con los antecedentes recabados durante la fiscalización ambiental efectuada al Proyecto.

6.2.3. SUPERFICIE IGUAL O SUPERIOR A 20 HECTÁREAS

Por último, para la configuración de la tipología establecida en el literal h.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, es necesario que el proyecto o actividad industrial corresponda

a urbanizaciones y/o loteos, con destinación industrial, se ejecuta en una superficie igual o mayor a 20 hectáreas.

De igual modo, se reitera lo señalado en la sección N° 6.1.4 del presente oficio, por cuanto la superficie total del Proyecto corresponde a un total de 22,45 hectáreas. Con todo, la superficie respecto de la cual se han ejecutado obras con una posible finalidad industrial es de 0,5 hectáreas que, eventualmente, podría alcanzar las 1,5 hectáreas totales – de considerarse que el propietario de dicho terreno es dueño de otros dos lotes de 0,5 hectáreas cada uno – lo que, en cualquier caso, no supera el umbral de 20 hectáreas requerido por la tipología en análisis.

No obstante, se insiste en la existencia de antecedentes que pudieren dar lugar a la existencia de un proyecto de loteo con destino industrial en una superficie de 22,45 hectáreas, pues el Titular ha publicitado los sitios resultantes de la subdivisión en portales web de corretaje de propiedades, como terrenos con alto potencial industrial.

A partir de lo anterior, **esta Dirección Ejecutiva estima que los hechos constatados por vuestra Superintendencia constituyen indicios de la existencia de un proyecto de urbanización o de loteo con destino industrial con una superficie superior a 20 hectáreas.** Con todo, se previene que el SAG, en el marco del presente procedimiento, ha concluido que no existen obras que permitan constatar usos ajenos al agrícola.

6.3. PREVENCIÓN EN RELACIÓN CON EL ANÁLISIS DE LAS TIPOLOGÍAS DE INGRESO AL SEIA ESTABLECIDAS EN LOS LITERALES G.1.3) Y H.2) DEL ARTÍCULO 3 DEL REGLAMENTO DEL SEIA

Ahora bien, pese a que el proyecto objeto del presente pronunciamiento no configura las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en los literales g.1.3) y h.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, esta Dirección Ejecutiva estima necesario prevenir que dicha conclusión tiene un carácter preliminar, en tanto se sustenta en la interpretación que hace este Servicio acerca de la ilegalidad en la que podría devenir el Proyecto, al no contar con las autorizaciones necesarias para su ejecución. En este sentido, el artículo 55 de la LGUC dispone lo siguiente:

*"Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores **no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones**, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.*

*Corresponderá a la **Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal.***

Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio

de Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

Igualmente, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan. El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado (énfasis agregado).

En consecuencia, es posible advertir que fuera de los límites urbanos, esto es, en área rural, se encuentra expresamente prohibida la habilitación de calles, realizar subdivisiones para formar poblaciones y levantar construcciones. Sin embargo, dicha disposición establece las siguientes excepciones, permitiendo la habilitación de calles, subdividir y construir en áreas rurales, siempre y cuando éstas sean necesarias para: (i) la explotación agrícola del inmueble; (ii) la vivienda del propietario del inmueble y sus trabajadores; o (iii) para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos necesarios para obtener el subsidio del Estado.

Al efecto, para subdividir o ejecutar obras de urbanización en terrenos rurales cuyos fines sean aquellos señalados en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, es decir, para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de aquellos conjuntos habitacionales señalados anteriormente, se requerirá la autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura (en adelante, "SEREMI de Agricultura") correspondiente, previo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (en adelante, "SEREMI MINVU").

Por su parte, para subdividir o ejecutar obras de urbanización en terrenos rurales, que contemplen la ejecución de aquellas construcciones señaladas en el inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC, esto es, construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, requerirán el informe favorable de la SEREMI MINVU y del SAG.

Sobre ello, esta Dirección Ejecutiva estima pertinente hacer presente que, de tenerse por acreditada la destinación industrial del Proyecto, éste podría constituirse como una de las hipótesis de excepción a la prohibición de construcciones en suelos rurales, de conformidad con lo señalado en el inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC. Ello, por cuanto la norma establece expresamente que las construcciones industriales emplazadas fuera de los límites urbanos deberán obtener la aprobación de la Dirección de Obras Municipales correspondiente, junto con el IFC de la SEREMI MINVU y del SAG.

Sin perjuicio de ello, se reitera que, a la fecha del presente Oficio, no consta que el Titular haya obtenido las autorizaciones e informes necesarios para desarrollar el Proyecto, de acuerdo con lo señalado anteriormente. En concreto, sólo consta la solicitud de IFC respecto del sitio Rol N° 12.274-39, cuya propiedad corresponde al señor Eduardo Sánchez Solo de Zaldívar, razón por la cual no existen antecedentes que permitan establecer la destinación del resto de los sitios resultantes de la subdivisión.

7. CONCLUSIÓN

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y 10 de la Ley N° 19.300, y en virtud de los antecedentes tenidos a la vista, esta Dirección Ejecutiva concluye que las obras y acciones ejecutadas por Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA, consistentes en la subdivisión de los predios Hijuera N° 8 e Hijuera N° 9, ubicados en la comuna de Osorno, provincia de Osorno, Región de Los Lagos, junto con la habilitación de una red eléctrica, la publicitación de terrenos con potencial industrial y la venta a terceros de los predios resultantes de la subdivisión, **constituyen indicios de la existencia de un proyecto de loteo con destino industrial, en los términos establecidos en las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en los literales g.1.3) y h.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.**

No obstante ello, se hace presente a vuestra Superintendencia que, a la fecha, sólo consta la ejecución de actividades y la presentación de una solicitud de IFC respecto de uno de los sitios resultantes de la subdivisión de los predios Hijuera N° 8 e Hijuera N° 9, razón por la cual no existe certeza absoluta sobre las destinación del resto de sitios, pues ello corresponde a una decisión de los actuales y futuros propietarios de cada terreno. Asimismo, cabe enfatizar que la autoridad agrícola ha señalado que las obras existentes actualmente en los predios Hijuera N° 8 y N° 9, no permiten determinar la existencia de destinos ajenos al uso de suelo agrícola.

Es todo por cuanto puedo informar.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

**VALENTINA DURÁN MEDINA
DIRECTORA EJECUTIVA
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

FDF/TSN/MCM/MBM/aep

Distribución:

- Señor Bruno Raglianti Sepúlveda, Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente.

C.C.:

- Dirección Regional del SEA de la Región de Los Lagos.