



OF. ORD. D.E.

ANT.: Ord. N° 2.220, de fecha 17 de septiembre 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 al proyecto “Loteo Espacio Frutillar”, de titularidad de Agrícola Cahuelmó SpA.

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., 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 Espacio Frutillar” (en adelante, “Proyecto”), de titularidad de Agrícola Cahuelmó 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 Agrícola Cahuelmó SpA configuran la tipología de ingreso al SEIA establecidas en el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en el subliteral g.1.1) 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-2023-1583-X-SRCA, del proyecto “Loteo Espacio Frutillar”, y sus anexos; y
- 2) Resolución Exenta N° 1.000, de fecha 26 de junio de 2024, que da inicio al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Espacio Frutillar” 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-15-2024;

2. ANTECEDENTES DEL PROYECTO “LOTEO ESPACIO FRUTILLAR”

El proyecto “Loteo Espacio Frutillar”, de Agrícola Cahuelmó SpA, consiste en una subdivisión de un total de 215 lotes según consta en el certificado de subdivisión predial N° 4.173/2021, de 28 de octubre de 2021, otorgado por la Dirección Regional de Los Lagos del Servicio Agrícola y Ganadero (“SAG”). El Proyecto se localiza en la Ruta 5 Sur, kilómetro 978, de la comuna de Frutillar Región de Los Lagos.

Figura N° 1: Ubicación del proyecto “Loteo Espacio Frutillar”



Fuente: Figura N° 1 del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-1583-X-SRCA.

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-2023-1583-X-SRCA

A partir de los antecedentes recabados en las actividades de inspección ambiental y de análisis documental, la División de Fiscalización de la SMA elaboró el Informe de Fiscalización Ambiental (en adelante, "IFA") DFZ-2023-1583-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. ACTA DE INSPECCIÓN AMBIENTAL

Con fecha 12 de mayo de 2023, funcionarios de la Oficina Regional de la SMA de la Región de Los Lagos concurren al sector de emplazamiento del Proyecto. En la instancia, el personal fiscalizador constató los siguientes hechos:

- 1) El Proyecto consta de 215 parcelas en total, según consta en el certificado de subdivisión predial N° 4.173/2021, de fecha 28 de octubre de 2021, otorgado por la Dirección Regional de Los Lagos del Servicio Agrícola y Ganadero ("SAG"), que certifica que la subdivisión en el predio "Los Fosos" Rol N° 243-32, cumple con la normativa vigente de competencia del SAG.
- 2) Existen aproximadamente 4 casas construidas y 6 en etapa de construcción.
- 3) Existe un eje principal asfaltado al igual que los caminos laterales de acceso a los microbarrios.
- 4) Cuenta con un pozo profundo que abastece en su totalidad al sitio, 5 bombas y 3 estanques de acumulación de 30.000 m³.
- 5) Cada parcela cuenta con un arranque de agua y luz, proporcionado por la empresa SAESA.
- 6) Cuenta con postación eléctrica aérea y soterrada en los microbarrios.
- 7) Cuenta con reglamento de copropiedad.
- 8) Existe acceso controlado, uno de entrada y otro de salida.
- 9) La superficie total del predio es de 119,69 hectáreas.
- 10) A la fecha de la fiscalización se han vendido 155 parcelas.
- 11) La parcela N° 209 corresponde al área común. En esta se emplaza el pozo, quincho, bombas y estanques de acumulación.

Imagen N° 1: Casa en construcción Proyecto



Fuente: Fotografía N° 2 del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-1583-X-SRCA

Imagen N° 2: Casas construidas Proyecto



Fuente: Fotografía N° 3 del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-1583-X-SRCA

Imagen N° 3: Arranques de agua y luz instalados



Fuente: Fotografía N° 4 del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-1583-X-SRCA

Imagen N° 4: Pozo profundo, sala de bombas y estanques de acumulación de agua



Fuente: Fotografía N° 7 del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-1583-X-SRCA

3.1.2. INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Con fecha 12 de septiembre de 2024, la División de Fiscalización de la SMA emitió el IFA DFZ-2023-1583-X-SRCA, el cual dio cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental efectuadas al Proyecto.

En este se señala que en la dirección web <https://parcelasfrutillar.cl/detalle-espacio> se encontró disponible la siguiente documentación, la cual se acompaña en el Anexo 2 del IFA:

- 1) Reglamento de Copropiedad de Espacio Frutillar del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas.
- 2) Certificado N° 4734/2021, de fecha 28 de octubre de 2021, que certifica que la subdivisión del predio “Los Fosos”, Rol N° 243-32 inscrito a fojas 2224, número 2985, año 2021, del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, ubicado en la comuna de Frutillar, de propiedad de Sociedad Agrícola Cahuelmó SpA, conforme al plano de parcelación y demás antecedentes tenidos a la vista, cumple con la normativa vigente del SAG para predios rústicos.
- 3) Minuta de deslindes del predio agrícola denominado “Los Fosos” ubicada en la comuna de Frutillar, Provincia de Llanquihue, Región de los Lagos; que tiene una superficie a subdividir de 119,69 Hás y se identifica bajo el ROL N°243-32, de la comuna de Frutillar, ante el Servicio de Impuestos Internos.
- 4) Asignación de Roles de Avalúo del SII de los lotes.
- 5) Certificado de la empresa SAESA, que certifica que se encuentra en proceso de construcción el proyecto “WF 724370 – Electrificación Loteo Frutillar, 240 parcelas de Agrícola Cahuelmó” ubicado en la comuna de Frutillar, Región de Los Lagos.
- 6) Registro de venta de parcelas.

Al respecto la SMA indicó que:

- *“Agrícola Cahuelmo Limitada viene desarrollando **un proyecto inmobiliario basado en la venta de parcelas que se publicitó a través de redes sociales, corredores de propiedades entre otros como “Espacio Frutillar”.***
- *Dicho loteo se generó por la **subdivisión predial inicial de un predio de aproximadamente 120 hás que dio como resultado 215 lotes.***
- *Posee un reglamento de copropiedad que define el pago de gastos comunes, la presencia de un comité de administración, la exigencia de superficie mínimas a construir por casa limitando a su vez a construir como máximos 2 casas por parcelas además del tipo de material a utilizar, alturas máximas son algunos de los aspectos regulados a través del citado reglamento.*
- *En la actividad de terreno **no se observó ninguna actividad asociada a explotación agrícola, ganadera y/o forestal en las parcelas que conforman el loteo Espacio Frutillar**, lo que sí se pudo constatar es que cuenta con varias casas construidas, casas en construcción, acceso controlado, camino asfaltado como eje principal que conecta con los 10 microbarrios, postación eléctrica subterránea, red de incendios, vigilancia y áreas comunes con equipamiento como parte del proyecto.” (énfasis agregado).*

A partir de los antecedentes descritos, **la SMA concluye que el proyecto “Loteo Espacio Frutillar” configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.** Lo anterior, de acuerdo a las siguientes consideraciones:

“Se analizaron las tipologías más atingentes a la unidad fiscalizable que en este caso fueron las letras g), p) y s) arrojando las siguientes conclusiones:

- Se establece que **se cumple lo dispuesto en el literal g.1.1. del artículo 3° del Reglamento del SEIA en virtud de los hechos verificados y del análisis de estos que dan cuenta del desarrollo de un conjunto habitacional por sobre las 80 viviendas.**
- Respecto del literal p) del artículo 3° del Reglamento del SEIA no se logró configurar que el proyecto se ejecute al interior de un área colocada bajo protección oficial.
- En cuanto al literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, no se estableció que el proyecto en comento se desarrolle en un humedal urbano¹ (énfasis agregado).

4. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO ESPACIO FRUTILLAR”

En atención a los antecedentes recabados durante el proceso de fiscalización al proyecto “Loteo Espacio Frutillar”, la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-015-2024, contra Agrícola Cahuelmó SpA, por la eventual configuración de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en el subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

4.1. REQUERIMIENTO DE INGRESO

Con fecha 26 de junio de 2024, mediante Resolución Exenta N° 1.000 (en adelante, “Res. Ex. N° 1.000/2024”), la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Espacio Frutillar”. En concreto, la SMA concluye que “[c]omo resultado de estas actividades de fiscalización, se tienen indicios suficientes para iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA respecto al proyecto “Loteo Espacio Frutillar”, del titular Agrícola Cahuelmó Limitada, en virtud de lo establecido en el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en el subliteral g.1.1) del artículo 3° del RSEIA, es decir, conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.

En efecto, a partir de los hechos verificados, se concluye que **el proyecto “Loteo Espacio Frutillar” consistiría en un proyecto de desarrollo urbano, que cuenta con un total de 210 parcelas, con destino habitacional, y obras de edificación y urbanización en zona rural**² (énfasis agregado).

4.2. TRASLADO

Con fecha 31 de julio de 2024, y en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-015-2024, el señor Jaime Chávez Teuber, en representación de Agrícola Cahuelmó SpA, evacuó traslado conferido mediante Res. Ex. N° 1.000/2024 de la SMA. En dicha instancia, el Titular señaló, en síntesis, lo siguiente:

¹ IFA DFZ-2023-1583-X-SRC, p. 34.

² Considerando N° 8 y 9 de la Res. Ex. N° 950/2024.

- 1) El Proyecto consiste en una subdivisión predial de un terreno conocido como “Fundo Los Fosos” de una superficie de 120 hectáreas, dando origen a 215 parcelas, el que se ubica en el kilómetro 978 de la Ruta 5 Sur, comuna de Frutillar.
- 2) El Proyecto cuenta con Certificado de Subdivisión Predial N° 4.731/2021 respecto del predio “Los Fosos”, Rol N° 243-32, que emitió el Servicio Agrícola Ganadero (“SAG”) con fecha 28 de octubre de 2021. El Proyecto solo se limita a la venta de parcelas y su titular no participa ni en el diseño ni en la construcción de casas.
- 3) Existen obras que se realizaron con anterioridad al Proyecto respecto del cual se inició el procedimiento de requerimiento de ingreso.
- 4) Indica que el Titular realizó el asfaltado de un camino preexistente, la constitución de servidumbres de paso para instalaciones eléctricas, la instalación de una tubería de PVC que dota de agua a las parcelas y una red seca para controlar incendios forestales. Señala que existen 4 casas construidas por sus mismos propietarios, previa obtención de los permisos de edificación que fueron otorgados por la Dirección de Obras Municipales (“DOM”) de la comuna de Frutillar.
- 5) Las obras que ya existían al momento de ejecutar la parcelación son: su camino principal, algunos caminos interiores, la caletera de acceso, las canaletas laterales de evacuación de aguas lluvias (drenes), y varias edificaciones, entre otras. Se estima que los caminos y drenes tienen más de 30 años.
- 6) Cada propietario debe gestionar y financiar la instalación eléctrica, o el servicio de internet, así como cada propietario es libre para iluminar el exterior de sus parcelas para lo cual se están utilizando focos solares, lo que no quiere decir que la parcelación tenga alumbrado público.
- 7) Existen 4 casas construidas y 6 en construcción, por sus propietarios, previa obtención de permisos de edificación tramitados ante la Dirección de Obras Municipales, de la Municipalidad de Frutillar.
- 8) El Proyecto no consiste en una urbanización, ya que es una subdivisión de predio rústico, realizada al amparo del Decreto Ley N° 3.516/1980 del Ministerio de Agricultura. Además, las parcelas resultantes quedan con “prohibición de cambio de uso de suelo”, la cual consta en todas las escrituras de compraventa. Por otra parte, no ha ejecutado ninguna de las obras del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- 9) El Proyecto no contempla la construcción de 80 o más viviendas, sino que solo contempla la subdivisión del predio original.
- 10) En casos similares el Servicio de Evaluación Ambiental se ha pronunciado rechazando la interpretación de que en 80 parcelas se van a construir 80 casas.
- 11) Las tipologías de ingreso no pueden ser aplicadas por analogía. De esta forma, la SMA no puede aplicar una subdivisión de un predio rústico, una norma que está diseñada para conjuntos habitacionales.

5. PRESENTACIÓN DEL TITULAR ANTE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA DEL SEA

Con fecha 25 de septiembre de 2024, Jaime Chávez Teuber, en representación de Agrícola Cahuelmó SpA, solicitó tener presente las siguientes consideraciones:

- 1) Anteriormente el SEA se ha pronunciado en casos similares, disponiendo que el desarrollo de subdivisiones al amparo del D.L. N° 3.516 no deben ingresar al SEIA, lo cual se sostiene en que en los proyectos de loteos la construcción de vivienda queda entregada al arbitrio de los compradores de parcelas y que no cabe determinar la pertinencia de ingreso de un proyecto en base a suposiciones en torno a la cantidad que podrían llegar a ser construidas.
- 2) Actualmente, se encuentra el 90% de las parcelas vendidas, lo que hace imposible evaluar ambientalmente el proyecto “Espacio Frutillar”. Por lo que es un Proyecto

que tuvo amplia publicidad, que se ejecutó a partir del año 2021 y sus primeros loteos se empezaron a vender el mismo año. De esta forma, como la SMA inició el procedimiento administrativo 3 años después que se empezaron a vender los lotes, y después de que más del 90% de las unidades se encuentran vendidas, prometidas vender y/o reservadas mediante los respectivos contratos, no se puede evaluar ambientalmente un Proyecto que está empezando en terrenos ajenos y que no son de propiedad de Espacio Frutillar, sin la autorización de sus propietarios. En efecto, no es posible evaluar el Proyecto, porque todos los compromisos y obligaciones ambientales de la futura Resolución de Calificación Ambiental serán inoponibles a los actuales propietarios.

6. 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 Espacio Frutillar”, 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 Espacio Frutillar”.

7. ANÁLISIS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO ESPACIO FRUTILLAR”

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 el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en el subliteral g.1.1) 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 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 la tipología mencionada en su solicitud, a partir de la información proporcionada.

7.1. ANÁLISIS DE LA TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA ESTABLECIDA EN EL SUBLITERAL G.1) 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 Estratégica³.

Por su parte, el subliteral g.1) 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.1.1. Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas". (énfasis agregado).

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

- 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) **Viviendas:** El proyecto o actividad debe contemplar la construcción de 80 viviendas o más.

Por consiguiente, para efectos del presente pronunciamiento, resulta pertinente analizar la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, junto con aquellos supuestos necesarios para su configuración, de acuerdo con lo estipulado en el subliteral g.1.1) de la norma citada.

7.1.1.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

³ 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.

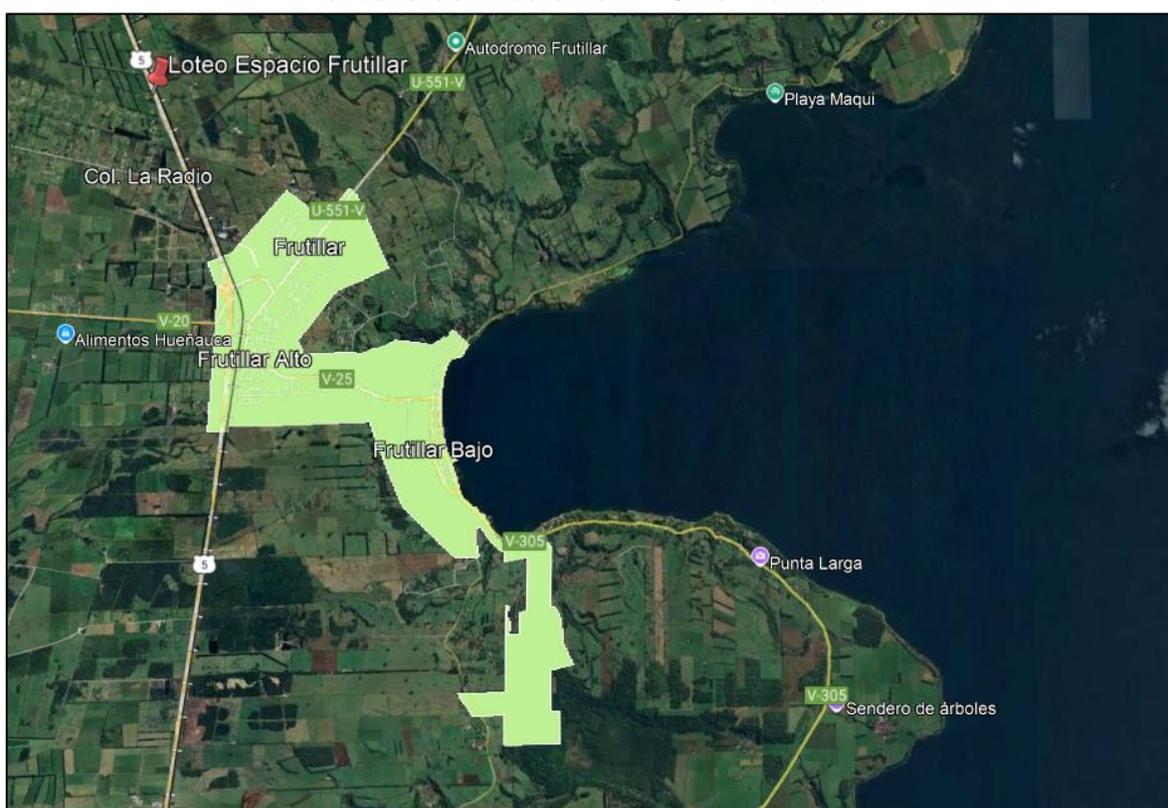
En todo caso, siempre deberán someterse a evaluación ambiental estratégica los planes regionales de ordenamiento territorial, planes reguladores intercomunales, planes reguladores comunales y planes seccionales, planes regionales de desarrollo urbano y zonificaciones del borde costero, del territorio 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 [...]"

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 la Ruta 5 Sur, kilómetro 978, de la comuna de Frutillar 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 OGUC⁴, y no se encuentra regulada por ningún IPT.

A mayor abundamiento, cabe indicar que, mediante Resolución N° 74, de fecha 21 de septiembre de 2004, del Gobierno Regional de Los Lagos, se aprobó la actualización del Plan Regulador Comunal de Frutillar (en adelante, "PRC de Frutillar"), el cual contiene las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad, las que regirán dentro del Área Territorial del Plan. A continuación, se muestra el área urbana definida en el PRC de Frutillar, con respecto al sector de emplazamiento del Proyecto:

Figura N° 2: Ubicación del proyecto "Loteo Espacio Frutillar", con respecto al área urbana definida en el PRC de Frutillar.



Fuente: Elaboración propia, a partir de la información de ubicación del proyecto "Loteo Espacio Frutillar" y el KMZ del PRC de Frutillar.

Asimismo, mediante Certificado N° 282, de fecha 28 de septiembre de 2021, del Director de Obras Municipales de la Municipalidad de Frutillar, acompañado en presentación del titular de fecha 31 de julio de 2024, se indica que la propiedad ubicada en Paso Los Fosos, de la comuna de Frutillar, se encuentra emplazado en zona rural, según consta el Plan Regulador Comunal.

⁴ 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".

En consecuencia, es posible señalar que **el proyecto “Loteo Espacio Frutillar” 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.**

7.1.2. 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 destino 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 Civil⁵, así como lo dictaminado por la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República⁶ (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 citada disposición también define el concepto de “recinto” como aquel “*espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades*”.

Asentado lo anterior, se hace presente que, de lo constatado durante las actividades de inspección ambiental realizadas por la SMA, así como de lo indicado por el Titular, a la fecha, sólo se constató la **construcción de un total de 4 viviendas y 6 en etapa de construcción, por parte de terceros adquirentes de los lotes resultantes de la subdivisión predial realizada por el Titular.**

Al respecto, cabe enfatizar que, si bien existe la duda razonable de que – eventualmente – se pudieren construir más edificaciones en las parcelas que se encuentran vendidas, lo cierto es que, de la descripción que hace el Titular de su proyecto, este consistiría en la subdivisión del predio “Los Fosos”, la venta de los predios resultantes y la habilitación de caminos asfaltados, instalaciones sanitarias, de energía y equipamiento.

Sin perjuicio de lo anterior, **esta Dirección Ejecutiva hace presente que el Proyecto ha ejecutado obras de edificación consistentes en la construcción de instalaciones de equipamiento.** Lo anterior, pues se pudo constatar la existencia de obras de equipamiento, correspondientes a la habilitación de un quincho y juegos infantiles. Sobre ello, y de conformidad con la definición de edificación indicada previamente, es posible sostener que las instalaciones de equipamiento⁷ asociadas a la habilitación de un quincho y juegos

⁵ 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*”.

⁶ Dictamen N° 7.643, de fecha 15 de febrero de 2007, de la CGR.

⁷ Artículo 2.1.33. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción: “*Las clases de equipamiento se refieren a los conjuntos de actividades que genéricamente se señalan en este artículo, pudiendo una construcción tener aspectos de dos o más de ellas:*”

infantiles del Proyecto, corresponden a edificaciones, al tratarse de construcciones que contemplan espacios abiertos y cerrados, destinados a actividades recreativas.

Imagen N° 5: Quincho Loteo Espacio Frutillar



Fuente: Fotografía N° 5 del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-1583-X-SRCA

Imagen N° 6: Sector de juegos infantiles del Proyecto



Fuente: Fotografía N° 6 del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-1583-X-SRCA

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 contemplan **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

[...] Esparcimiento, en establecimientos o recintos destinados principalmente a actividades recreativas, tales como: parques de entretenimientos, parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares.” (énfasis agregado).

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 LGUC⁸.

En consecuencia, **esta Dirección Ejecutiva estima que, a partir de los hechos constatados por vuestra Superintendencia, se han ejecutado obras de urbanización por parte del Titular**, las cuales corresponden a:

- 1) Planta de distribución de agua potable autorizada, que cuenta con un pozo profundo y abastece a todos los sitios.
- 2) Instalaciones eléctricas aéreas y soterradas.
- 3) Camino principal y caminos laterales asfaltados.

7.1.3. CONJUNTO HABITACIONAL CON UNA CANTIDAD IGUAL O SUPERIOR A 80 VIVIENDAS

Asimismo, para configurar la tipología en análisis, debe contemplarse la ejecución de conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a 80 viviendas, de conformidad con lo señalado en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

En relación a ello, cabe reiterar que el Proyecto consiste en la subdivisión de 215 sitios, según consta en el certificado de subdivisión predial N° 4.173/2021, de fecha 28 de octubre de 2021, otorgado por el SAG, para su posterior venta. Por otra parte, se constató la construcción por terceros adquirentes de los predios resultantes de un total 4 viviendas y 6 en construcción.

Con todo, con los antecedentes que constan en el procedimiento que da lugar al presente pronunciamiento, no es posible constatar que el Proyecto contemple, en primer lugar, la construcción de viviendas, toda vez que – de acuerdo con la descripción proporcionada por el Titular de su Proyecto – éste se circunscribe a la venta de los sitios resultantes de la subdivisión del predio "Los Fosos", junto con la habilitación de caminos asfaltados, instalaciones sanitarias, de energía y de equipamiento. Luego, de contemplar la construcción de viviendas, tampoco sería posible asegurar la cantidad de viviendas que se construirán, la forma, tiempos determinados, ni menos si éstas serán construidas por un mismo titular, pues tal decisión corresponderá a los futuros o actuales propietarios de los predios subdivididos. En este orden de ideas, a esta Dirección Ejecutiva – a pesar de la duda razonable que asiste a la SMA – no le es posible presumir el número de viviendas que se construirán y, por tanto, no puede determinarse la superación del umbral de 80 viviendas o más, de conformidad con lo señalado en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

En conclusión, **esta Dirección Ejecutiva estima que los antecedentes que obran en el presente procedimiento no permiten determinar con certeza la cantidad de viviendas que pudieren construirse, por las consideraciones expresadas previamente, sin perjuicio de la duda razonable que ha levantado la SMA**. Con todo, se reitera lo señalado, en cuanto a que el proceso de fiscalización permitió constatar las gestiones realizadas por el Titular, en orden a subdividir el terreno; la venta de ellos; la urbanización

⁸ 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).

del predio; así como la construcción de 4 viviendas y 6 en construcción, por parte de terceros adquirentes de los predios resultantes.

7.1.4. PREVENCIÓN EN RELACIÓN CON EL ANÁLISIS DE LA TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA ESTABLECIDA EN EL SUBLITERAL G.1) DEL ARTÍCULO 3 DEL REGLAMENTO DEL SEIA

Sin perjuicio del análisis anterior sobre aplicabilidad de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, esta Dirección Ejecutiva estima pertinente referirse al principio preventivo en materia ambiental, el cual se construye en base a la predicción de impactos en el medio ambiente y, en segundo término, de la adopción de medidas por parte de la autoridad o privados con la finalidad de que dichos impactos ambientales no se produzcan o se minimicen⁹.

Teniendo a la vista lo anterior, se hace presente que, de conformidad con lo constatado por la SMA, particularmente, respecto de la enajenación de los lotes resultantes de la subdivisión del predio “Los Fosos, y las obras de urbanización que se constataron durante el procedimiento de fiscalización realizado por la Superintendencia, es posible vislumbrar la futura construcción de edificaciones como casas, cabañas o refugios por parte de los adquirentes de los lotes resultantes de la subdivisión. Al respecto, cabe agregar que dicha situación – es decir, la subdivisión, urbanización y construcción en área rural que se ha constatado en el presente caso – **podría estar en abierta infracción de normativa sectorial**, según las prevenciones que se efectuarán a continuación.

En efecto, este Servicio identifica una eventual ilegalidad en la que podría devenir el Proyecto, al no contar con las autorizaciones necesarias para su ejecución. Específicamente, a las que refiere el artículo 55 de la LGUC cuyo tenor es el 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.*

⁹ Hunter, Iván. “Derecho Ambiental Chileno. Tomo I” (2023), p. 9.

*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 apertura 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, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo y de **poblaciones**, fuera de los límites urbanos, requerirán ser aprobadas por la Dirección de Obras Municipales respectiva (en adelante, “DOM”) y del informe favorable de la SEREMI MINVU y del SAG.

En este orden de consideraciones, y teniendo presente que el Titular no ha acompañado las autorizaciones e informes favorables necesarios para la ejecución del Proyecto (tanto para la situación del inciso tercero como del inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC), esta Dirección Ejecutiva estima pertinente hacer las siguientes prevenciones:

- 1) De los requisitos indicados previamente, es posible señalar, de forma preliminar, que el Proyecto no se encuentra en alguna de las hipótesis excepcionales a las que refiere la disposición legal aludida, ni tampoco cuenta con los informes mencionados en los incisos tercero y cuarto del artículo 55 de la LGUC. Por ende, de mediar un pronunciamiento de los órganos competentes – SEREMI de Agricultura, SAG y Seremi MINVU, según corresponda – en orden a determinar que el Proyecto si configura alguna de las excepciones dispuestas en el artículo 55 de la LGUC, esta Dirección Ejecutiva estima que la tipología del literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA tampoco se configuraría, puesto que el Proyecto consiste en la venta de los predios resultantes de la subdivisión del predio “Los Fosos”, junto con las obras asociadas a la habilitación de caminos, instalaciones sanitarias y de energía, no contemplando la construcción de viviendas por parte del Titular, razón por la cual no se supera el umbral dispuesto en la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

- 2) Dicho lo anterior, **es menester hacer presente que la no configuración de la tipología establecida en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, en ningún caso supone una autorización para la ejecución del Proyecto.** En efecto, este pronunciamiento se enmarca en las competencias que detenta este Servicio, las cuales se circunscriben exclusivamente a la esfera ambiental. En este orden de consideraciones, corresponderá al Titular obtener las autorizaciones y el IFC favorable y/o permisos necesarios para acreditar la conformidad del Proyecto con la normativa urbanística aplicable, así como corresponderá a las Municipalidad y Servicios correspondientes cautelar la no generación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana¹⁰.
- 3) Al respecto, cabe hacer presente que el Ministerio de Agricultura, mediante Ord. N° 637, de fecha 12 de julio de 2022¹¹, instruyó sobre la aplicación de la facultad consagrada en el artículo 46 de la Ley N° 18.755, que Establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “Ley N° 18.755”) con relación a lo previsto en el D.L. N° 3.516, de 1980 (en adelante, D.L. 3.516/1980”), en virtud del cual se reconoce *“[e]s un hecho de pública notoriedad que en el último tiempo se ha suscitado un explosivo desarrollo de proyectos inmobiliarios en el área rural de nuestro país y que este, en gran medida, se ha verificado a partir de subdivisiones prediales practicadas al amparo del Decreto Ley N° 3.516 de 1980, que Establece Normas Sobre División de Predios Rústicos, con infracción de la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículo 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a la que quedan legalmente sujetos los predios resultantes de tales subdivisiones”*. Dichas limitaciones a la construcción de viviendas han sido ratificadas expresamente en la jurisprudencia de la CGR¹² y de la Corte Suprema¹³.

¹⁰ En tal sentido, cabe tener en consideración lo instruido por la División de Desarrollo Urbano del MINVU, mediante DDU 417, contenida en la Circular N° 220, de fecha 12 de abril de 2019, por cuanto dispone que *“[e]sta facultad es ejercida por la SEREMI MINVU, tanto al momento de ser requerida para las autorizaciones a que hacen referencia los incisos tercero y cuarto del aludido artículo 55°, así como también en su función fiscalizadora, en cuyo ejercicio pueden efectuar denuncias ante el Juzgado de Policía Local respectivo, conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo 20° de la LGUC (aplica Dictamen N° 29.289 de 2016, Contraloría General de la República – CGR). Cabe recalcar, el imperativo legal en orden de cautelar que no se generen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana, pues ello, es materia de planificación territorial, cuya función ha sido derivada por la legislación a las potestades de los municipios y de las SEREMI MINVU según los niveles de planificación que les son propios”* (énfasis agregado).

¹¹ Se hace presente que, por resolución emanada del 7° Juzgado Civil de Santiago, en causa Rol C-11.409-2022, procedimiento ordinario sobre nulidad de derecho público, se decretó la medida precautoria de suspensión de los actos administrativos consistentes en el Ord. N° 637, de fecha 12 de julio de 2022, del Ministerio de Agricultura, y la Circular N° 475, de fecha 18 de julio de 2022, del SAG.

¹² En este sentido, Dictámenes N° 17.018, de fecha 29 de abril de 2003; N° 13.529, de fecha 29 de marzo de 2008; N° 22.086, de fecha 22 de marzo de 2016, entre otros.

¹³ Así lo ha confirmado, por lo demás, la jurisprudencia judicial. En efecto, mediante sentencia Rol N° 3640 – 2022, de 18 de abril de 2022, la Excm. Corte Suprema confirmó la sentencia Rol N° 12582 – 2021, de 14 de enero de 2021, dictada por la ltma. Corte de Apelaciones de Rancagua, en la cual se sostuvo: *“5°.- Que, en cuanto a la arbitrariedad reclamada, cabe precisar que la recurrida ha señalado que la suspensión del procedimiento de subdivisión predial iniciado por la recurrente, se basa en la existencia de diversas denuncias formuladas por agrupaciones de la sociedad civil, en las que se da cuenta que la referida subdivisión tendría por objeto la creación de núcleos habitacionales, precisándose en la resolución impugnada que debido a lo anterior, con fecha 10 de junio de 2021, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo denunció estos hechos ante el Juzgado de Policía Local de Chimbarongo, por infracción a los artículos 1 a 3 del Decreto Ley 3.516, proceso que se encuentra en actual tramitación bajo el rol 249.372-2021, todo lo cual permite concluir que el acto impugnado se encuentra debidamente fundado.*

6°.- Que, asimismo, cabe precisar que el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone en su inciso segundo: “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.”, norma que, en consecuencia, justifica que dicha autoridad haya formulado la denuncia ante el Juzgado de Policía Local acorde además con lo establecido en el artículo 2 del DL 3.516, con la finalidad de cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, no tengan fines ajenos a la agricultura y no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación intercomunal” (énfasis agregado).

- 4) En el mismo sentido, el Ministerio de Agricultura ha señalado que “*parte de la industria y los desarrolladores inmobiliarios han ajustado sus proyectos para vulnerar el espíritu del citado decreto al lotear terrenos rurales simulando que continúan teniendo fines agrícolas, ganaderos o forestales, aunque en realidad sus usos finales son de tipo habitacional*”. En tal contexto, la jurisprudencia ha determinado que corresponde a la autoridad agrícola realizar un análisis normativo de carácter sistémico y no únicamente referido al D.L. N° 3.516/1980, de forma tal de evitar el desarrollo de proyectos de carácter inmobiliario a partir de una subdivisión predial¹⁴. Por otra parte, se ha resuelto por la jurisprudencia que los dueños de predios rústicos no pueden pretender que no se les aplique toda la normativa vigente, y que se les entregue la certificación de subdivisión sin más trámite, pues en ese caso constituirían como un grupo privilegiado¹⁵.
- 5) En relación con lo anterior, este Servicio estima que el conflicto generado a propósito de las subdivisiones y urbanizaciones en área rural se origina a partir de dos circunstancias que concurren simultáneamente, cuales son: **(i)** que el proceso de certificación del cumplimiento del D.L. N° 3.516/1980, conforme a lo señalado en el artículo 46 de la Ley N° 18.755¹⁶, en la actualidad no cumple con velar por la vocación agrícola, ganadera o forestal de los predios rústicos y genera, en sí misma, una potencial amenaza a valores ambientales del territorio; y **(ii)** que la falta de una adecuada fiscalización de dicho cuerpo normativo y, en general del cumplimiento del artículo 55 de la LGUC, ha permitido un pronunciado aumento en el desarrollo de proyectos de desarrollo urbano e inmobiliarios o de distinta índole en suelo rural, que vulneran la normativa vigente.
- 6) En este orden de consideraciones, cabe señalar que no puede pretenderse trasladar al SEIA la problemática originada a partir del incumplimiento de la normativa sectorial, ya que **dicho instrumento de gestión no es la instancia adecuada o idónea para resolver o solucionar estas irregularidades, y no corresponde que se fuerce el uso del SEIA para suplir carencias o dificultades en el ejercicio de funciones públicas de otros órganos del Estado**. En efecto, **resultaría inoficioso evaluar un proyecto que no cumple con la normativa que le resulta aplicable** y cuya compatibilidad territorial sería cuestionada en un eventual procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

¹⁴ En efecto, en las sentencias Roles N° 100.856 – 2022; N° 100.869 – 2022; N° 101.080 – 2022, N° 101.241 – 2022, todas de fecha 28 de abril de 2023, en que se cuestionaba la dictación del Ord. N° 637 del Ministerio de Agricultura, la Iltma. Corte de Apelaciones de Santiago rechazó todos estos recursos de protección y sostuvo que “*lo que le corresponde a la autoridad es que, para emitir el referido certificado es que compruebe, con los antecedentes aportados por el solicitante o con los informes recabados a terceros, es que, tal certificación resulte de acuerdo a la normativa vigente, no solo aquella que las rige, sino todas aquellas que sean aplicable al predio rústico, como por ejemplo, que no afecte un bosque nativo, a humedales, si el predio se asienta en lugares arqueológicos o centros ceremoniales, o que pueda tener alguna consecuencia para el caso que se pretenda instalar algún camino en el que existan cauces, se pretenda la instalación de un proyecto inmobiliario; etc; situación que debe resolverse caso a caso*” (énfasis agregado).

¹⁵ En las ya citadas sentencias Roles N° 100.856 – 2022; N° 100.869 – 2022; N° 101.080 – 2022, N° 101.241 – 2022, la Iltma. Corte indicó: “*Que de procederse del modo que pide el recurrente, ellos sí constituirían un grupo privilegiado- los dueños de predios rústicos que pretenden la subdivisión de los mismos-, pues, solo con tener la calidad de tales, - pretenden obtener el certificado sin más trámite y que los recurridos hagan caso omiso a toda la normativa vigente, que se encuentran obligados a respetar, todos los dueños de inmuebles, sean o no rústicos, con aptitud comercial, habitacional o industrial; tales como normas ambientales, ley indígena, ley de bosques*” (énfasis añadido).

¹⁶ Artículo 46 de la Ley N° 18.755.- “*Para autorizar un cambio de uso de suelos en el sector rural, de acuerdo al artículo 55 del decreto supremo N° 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se requerirá informe previo del Servicio. Dicho informe deberá ser fundado y público, y expedido por el Servicio dentro del plazo de 30 días, contados desde que haya sido requerido. Asimismo, para proceder a la subdivisión de predios rústicos, el Servicio certificará el cumplimiento de la normativa vigente*”.

- 7) La solución a esta problemática radica, esencialmente, en el actuar de los órganos sectoriales competentes en la materia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley N° 18.755 y el artículo 3 del D.L. N° 3.516/1980, los cuales a través del ejercicio de sus respectivas facultades y atribuciones deben proporcionar herramientas jurídicas y técnicas que contribuyan a prevenir la vulneración del texto y el espíritu de este último cuerpo normativo.
- 8) Adicionalmente, a quien corresponda supervigilar el cumplimiento de las disposiciones de la LGUC, debe tener presente lo dispuesto en el artículo 138 de la LGUC¹⁷, el cual sanciona con pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo al propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el Párrafo 4° del Capítulo II del Título III de la LGUC, sobre las obligaciones del urbanizador.

8. 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 Agrícola Cahuelmó SpA, consistentes en la subdivisión de los predios denominados "Los Fosos" ubicados en el Ruta 5 Sur, kilómetro 978, de la comuna de Frutillar, Región de Los Lagos, **no configuran, en la actualidad, la tipología de ingreso al SEIA establecida en el subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.** Ello, sin perjuicio de las prevenciones realizadas por esta Dirección Ejecutiva en la sección N° 7.1.4 del presente Oficio, en cuanto a que no implica una regularización o autorización para la ejecución del proyecto "Loteo Espacio Frutillar", sino que, por el contrario, se reconoce que la problemática sobre la legalidad de aquellos proyectos o actividades consistentes en subdivisiones y/o loteos en áreas rurales es materia cuya competencia se encuentra radicada en el Ministerio de Agricultura, las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y el Servicio Agrícola y Ganadero.

Es todo por cuanto puedo informar.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

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

TSN/MCM/MBM/FAL/aep

Distribución:

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

¹⁷ Artículo 138 de la LGUC.- "Será sancionado con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo el ocupante, poseedor, propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el presente párrafo".

C.C.:

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