



**OF. ORD. D.E.**

**ANT.:** Ordinario N° 2810, de fecha 03 de diciembre 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 Praderas del Pedernal”, de titularidad de Agrícola Ceres Limitada.

**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 Praderas del Pedernal” (en adelante, “Proyecto”), de titularidad de Agrícola Ceres Limitada (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 Ceres Limitada configuran las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrolladas en los subliterales g.1.1) y g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

## 1. ANTECEDENTES REVISADOS

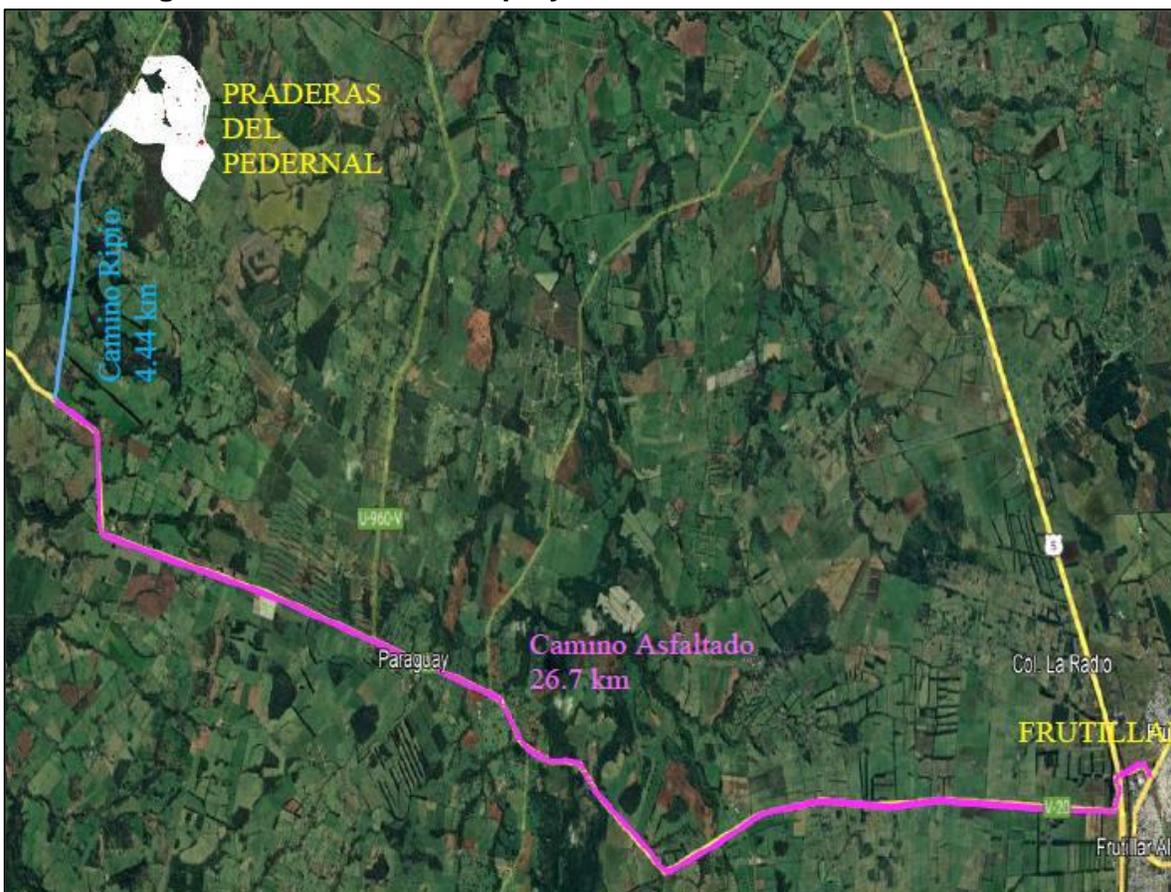
Para la elaboración de presente informe, se tuvieron a la vista los siguientes antecedentes:

- 1) Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-2495-X-SRCA, del proyecto “Loteo Praderas del Pedernal”, y sus anexos;
- 2) Resolución Exenta N° 1316, de fecha 02 de agosto de 2024, que da inicio al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Praderas del Pedernal” 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-017-2024.
- 3) Presentación de fecha 28 de marzo de 2025, del señor Raimundo Casanueva Cavada, en representación de Agrícola Ceres Ltda.

## 2. ANTECEDENTES DEL PROYECTO “LOTEO PRADERAS DEL PEDERNAL”

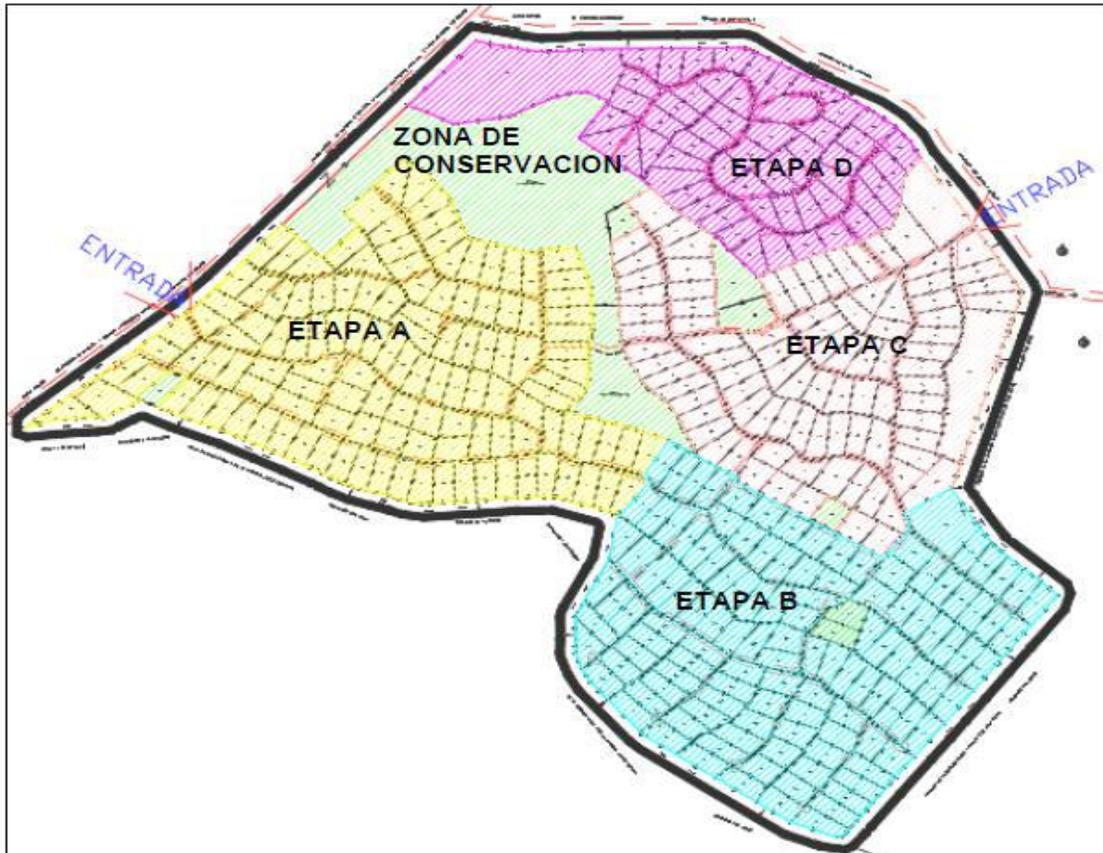
El proyecto “Loteo Praderas del Pedernal”, de Agrícola Ceres Limitada, consiste en uno de desarrollo urbano, comprendiendo 397 parcelas y que contempla obras de edificación y urbanización en una zona rural de la comuna de Frutillar, provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos.

**Figura N° 1: Ubicación del proyecto “Loteo Praderas del Pedernal”**



Fuente: Figura N° 1 del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-2495-X-SRCA.

**Figura N° 2: Layout del proyecto “Loteo Praderas del Pedernal”**



Fuente: Figura N° 2 del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-2495-X-SRCA.

### **3. ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL**

Con el objeto de efectuar un análisis sobre la eventual configuración de la tipología de ingreso atribuida 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-2023-2495-X-SRCA**

A partir de los antecedentes recabados de las actividades de fiscalización ambiental y de análisis documental, la División de Fiscalización de la SMA elaboró el Informe de Fiscalización Ambiental (en adelante, “IFA”) DFZ-2023-2495-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. INSPECCIÓN AMBIENTAL**

Con fecha 25 de agosto 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) Se constató que la superficie del predio asciende a 245 ha;
- 2) Las parcelas existentes productos de la subdivisión aprobada por el Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “SAG”) corresponden a 397;
- 3) El Proyecto contempla postación soterrada;
- 4) Se informa la existencia de un pozo profundo debidamente inscrito que abastecerá de agua a la planta potabilizadora destinada a consumo humano y otra línea para riego tecnificado de los avellanos;
- 5) Se informa que 26 háts están destinadas a la conservación;

- 6) El Proyecto contempla la plantación de 60 há de avellano europeo variedad americana. Para ello, cada propietario aportara 3.000 m<sup>2</sup> al proyecto de avellanos siendo parte de una cooperativa;
- 7) Respecto a lo anterior, en el sector cercano al galpón hay una plantación demostrativa que cuenta con 150 avellanos provenientes del vivero del Sr. Jorge Mohr;
- 8) Se constató la existencia de una siembra de raps de 51 ha que pertenecen al Sr. Oelckers;
- 9) A la fecha de la inspección ambiental las parcelas vendidas alcanzaban aproximadamente al 50% del total de las existentes;
- 10) La venta en blanco de las parcelas comenzó en mayo de 2022;
- 11) Está contemplada la entrega de los servicios básicos (camino, luz y agua) para el primer semestre del año 2025;
- 12) Los caminos se dividen en primarios, de 16 metros de ancho, secundarios, de 10 metros de ancho, y terciarios, de 8 metros de ancho, con una longitud total aproximada de 15 kms;
- 13) Se informa que en octubre de 2023 deberían comenzar los trabajos;
- 14) A la fecha de la inspección ambiental las parcelas no se encuentran estacadas como tampoco con identificación;
- 15) A la fecha de la inspección ambiental no se observan casas construidas, solo se observó una sala de ventas y un galpón que, de acuerdo a la representante del Titular se utilizará como galpón de acopio de la cooperativa "Terra Viva" para el proyecto de avellanos.

### **3.1.2. REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN Y RESPUESTAS DEL TITULAR**

Mediante Acta de Inspección Ambiental de fecha 25 de agosto de 2023, la SMA requirió de información al Titular, la cual fue respondida con fecha 22 de septiembre de 2023. La información proporcionada por el Titular en dicha oportunidad fue la siguiente:

- 1) Sobre el mecanismo de comercialización del Proyecto, el Titular solicita a la SMA indicar cuál es su facultad para solicitarlas, toda vez que tiene relación con información que considera como privilegiada y privada;
- 2) Sobre las matrices de compraventa del Proyecto, el Titular solicita a la SMA indicar cuál es su facultad para solicitarlas, toda vez que tiene relación con información que considera como privilegiada y privada;
- 3) Sobre la subdivisión, el Titular informó que la subdivisión no cuenta con un "Reglamento de Copropiedad", sino con la constitución de una Cooperativa que actuará como administradora de los cultivos de la parcelación, como también la mantención y cosecha, además de la mantención del bosque nativo, que será estrictamente resguardado por la misma;
- 4) Sobre la solicitud de informar los medios utilizados para dar a conocer la subdivisión, el Titular solicita a la SMA indicar cuál es su facultad para solicitarlas, toda vez que tiene relación con información que considera como privilegiada y privada;
- 5) Sobre la solicitud de informar la descripción de obras o infraestructura asociada al acceso al loteo, el Titular solicita a la SMA indicar cuál es su facultad para solicitarlas, toda vez que tiene relación con información que considera como privilegiada y privada;
- 6) Sobre la solicitud de informar la descripción de obras de urbanismo interior, el Titular solicita a la SMA indicar cuál es su facultad para solicitarlas, toda vez que tiene relación con información que considera como privilegiada y privada;
- 7) Se informa que no existen consultas de pertinencia, ni documentación en relación con el SEA;

- 8) Sobre la solicitud de informar la cantidad de lotes vendidos, reservados, transferidos y disponibles, el Titular solicita a la SMA indicar cuál es su facultad para solicitarlas, toda vez que tiene relación con información que considera como privilegiada y privada;
- 9) Sobre la solicitud de presentar el contrato de arrendamiento respecto de las 51 hárs de raps pertenecientes al Sr. Oelckers, el Titular solicita a la SMA indicar cuál es su facultad para solicitarlas, toda vez que tiene relación con información que considera como privilegiada y privada;
- 10) Por último, y en respuesta a la solicitud de información efectuada por la SMA, el Titular acompañó los siguientes antecedentes:
  - a) Certificado de Estatuto Actualizado, de la empresa Agrícola Ceres Limitada, de fecha 06 de septiembre de 2023;
  - b) Certificado de modificación de sociedad y cesión de derechos sociales de “Agrícola Ceres Limitada”, emitido por Notario de Santiago, de fecha 30 de diciembre de 2022;
  - c) Certificado de vigencia de la sociedad Agrícola Ceres Limitada, de fecha 23 de septiembre de 2023;
  - d) Copia vigente de la inscripción del predio denominado Fundo Pedernal, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, de fecha 1 de septiembre de 2023;
  - e) Certificado del SAG N°2534/2023, de fecha 07 de junio de 2023, mediante el cual se certifica la subdivisión del predio “Fundo el Pedernal”;
  - f) Copia de registro de propiedad de Agrícola Ceres Limitada, del Registro de Propiedad, Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas;
  - g) Certificado Registro de Propiedad, Agrícola Ceres Limitada, de fecha 19 de agosto de 2019;
  - h) Acta de Junta General Constitutiva de la Cooperativa Agrícola y de Servicios Gestión de Recursos Naturales Limitada, “Terraviva”, certificado ante notario público, de fecha 29 de marzo de 2023;
  - i) Presentación (PPT) “Estudio de Evaluación Financiera” del Proyecto, de la inmobiliaria Vive Sur;

### **3.1.3. INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL**

Con fecha 07 de diciembre de 2023, la División de Fiscalización de la SMA emitió el IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA, el cual dio cuenta de los resultados de las actividades de dicha fiscalización ambiental efectuada al Proyecto. En lo que interesa para el presente Oficio, y a partir de las actividades de revisión documental realizadas por personal de la Superintendencia, fue posible constatar los siguientes hechos:

1. Agrícola Ceres Limitada adquirió un predio de una cabida aproximada de 245 ha en el cual está desarrollando un proyecto denominado “Loteo Praderas del Pedernal” consistente en la venta de parcelas que se publicitan a través de redes sociales, corredoras de propiedades y una sala de ventas ubicada en el mismo loteo;
2. La aprobación del proyecto de subdivisión predial por parte del SAG se encuentra en el Certificado N°2534, de fecha 07 de junio de 2023;
3. De acuerdo a la información desplegada por el Titular, el Proyecto contempla parcelas de tipo agro-residencial y de conservación. Para lo cual se tipifican como se detalla a continuación:
  - a) Pradera: parcela plana con factibilidad agrícola;
  - b) Pradera – Mirador: parcela plana con factibilidad agrícola y vistas a los campos y volcanes;
  - c) Pradera – Bosque: parcela en conservación, plana con un porcentaje de bosque máximo 50% de la dimensión total;

- d) Pradera – Parque: parcela en conservación, plana con un porcentaje de bosque máximo 50% de la dimensión total y acceso directo al parque nativo.
- La denominación anterior se traduce de acuerdo a la documentación revisada en la generación al interior del Proyecto de distintos barrios que toman los siguientes nombres: “Barrio El Arrayan”, “Barrio El Roble”, “Barrio El Coigüe” y “Barrio El Ulmo”; además de un sector de conservación;
  - A la fecha de elaboración del IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA, se había vendido casi el 50% de las parcelas. Para mayor detalle se presenta un extracto de la planilla de disponibilidad de parcelas que el titular mantiene en el link <https://inmobiliariavivesur.cl/praderas-del-pedernal-5>. De la citada Tabla se resalta que en ella las parcelas se tipifican de acuerdo a lo indicado en los párrafos precedentes tanto a nivel del tipo de parcela como de barrios.

**Tabla N° 1: Planilla de disponibilidad de parcelas para la venta del proyecto Praderas del Pedernal**

Tipología	Lote	Metraje Total	Servidumbre	Metraje útil	Precio	Estado	Etapas	Precio Etapa Terminado	Hora reserva	Fecha	Fecha firma promesa	Fecha Pago Pie
<b>BARRIO EL ARRAYAN</b>												
Pradera-Bosque	A-1	5000,00	0,00	5000,00		Vendida	Blanco	\$47.900.000	15:30	20-09-2022	27-09-2022	03-10-2022
Pradera-Bosque	A-2	8502,19	755,25	7746,94		Vendida	Blanco	\$47.900.000	17:59	14-06-2022	17-06-2022	26-06-2022
Pradera	A-3	5000,00	1478,65	3521,36	\$28.900.000	Disponibile	Verde	\$43.900.000				
Pradera	A-4	5000,00	486,85	4513,15		Vendida	Blanco	\$43.900.000	11:40	22-07-2022	29-07-2022	02-08-2022
Conservación	A-5	5000,00	422,33	4577,67		Bloqueada						
Pradera-Bosque	A-6	5000,00	481,34	4518,66	\$32.900.000	Disponibile	Verde	\$47.900.000				
Pradera	A-7	5000,00	457,68	4542,32		Vendida	Blanco	\$43.900.000	17:25	12-08-2022	22-07-2022	23-07-2022
Pradera	A-8	5000,00	550,34	4449,66		Vendida	Blanco	\$43.900.000	12:38	29-08-2022	27-09-2022	12-10-2022
Pradera	A-9	5000,00	413,17	4586,83		Vendida	Blanco	\$43.900.000	23:16	09-05-2022	17-05-2022	18-05-2022

Fuente: Tabla N° 1 del IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA.

- En cuanto a caminos y accesos se señala que contará con **dos accesos principales con portones eléctrico**, contemplando diferentes tipos de caminos contruidos con material de rodado sencillo. De la Tabla N°1 cabe destacar que se contempla construir cerca de 16 km de caminos además de rotondas tanto principales como secundarias al interior del Proyecto.
- Para la conformación de todos los **caminos principales y secundarios** se contempla un relleno compactado de dos capas de un espesor de 35 cm, la primera de 15 cm y la segunda de 20 cm.

**Tabla N°2: Tipos de caminos y características del proyecto Praderas del Pedernal**

Características	Longitud (m)	Ancho (m)	Superficie (m2)	Ancho servidumbre
Caminos principales	4.036,83	7	28,257,81	16
Caminos secundarios	7.055,91	7	49.391,37	14
Caminos terciarios	3.196,92	5	15.984,60	10
Rotondas principales	603,16	3.5	2.111,06	D60
Rotondas secundarias	980,07	3	2.940,21	D24
Totales	15.872,89		98.685,06	

Fuente: Tabla N°2 del IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA.

- Respecto del abastecimiento de agua, se constató que el predio cuenta con un pozo profundo inscrito en el registro de propiedad de aguas a fojas 120 número 117, año 2019 del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas. En dicho documento se indica que Agrícola Ceres Limitada es dueña de un **derecho de aprovechamiento**

**consuntivo, de ejercicio permanente y continuo por un caudal de 70 l/s.** Adicionalmente, el Titular indicó en la actividad de terreno que contaría con 2 líneas de distribución de agua que corresponden a:

- Riego: para las parcelas con factibilidad agrícola y que se estén cultivando;
- Consumo Humano: cada parcela tendrá un consumo diario de 1500 lt/día (un sobre consumo tendrá un recargo en el gasto común);

9. **El sistema de saneamiento de agua será por medio de fosos abiertos por el costado de los caminos principales y secundarios**, efectuando la descarga a embalses, lagunas y a los fosos perimetrales existentes en el terreno. También se consideran como destino de aguas lluvias algunas parcelas inundables identificadas C39- C41 – C42 – C57 – C91 y C92 (Barrio El Coigüe), en las parcelas C41 – C42 se estima realizar un segundo embalse a definir según el proyecto de evacuación de aguas lluvias;
10. El Titular propone un **sistema de riego con redes ubicadas en la misma zanja del agua potable** (al costado contrario de la línea del sistema eléctrico), también terminales para el riego de jardines de áreas comunes y grifos de incendio como emergencia. Para el riego de las áreas agrícolas el proyecto cuenta con un embalse de agua existente ubicado en el sector noroeste específicamente en la parcela B123 (Barrio El Roble), las dimensiones del citado embalse corresponden a 75 m de largo, 24 m de ancho y 10 m de profundidad, llegando a los 18.000 m<sup>3</sup>;
11. **Contempla el desarrollo de un sistema eléctrico subterráneo en zanja paralela al camino y al costado opuesto de la línea del sistema de agua.** El sistema eléctrico considera una dotación de consumo de 4kw por casa, los portales de acceso, un punto limpio, la iluminación futura de caminos con focos de baja potencia que sirvan solamente de guía y señalización, la iluminación de las áreas comunes, energía para galpones existentes y consumo necesario para a operación del sistema de bombeo y tratamiento de agua potable y agua de riego;
13. **La electrificación de la parcelación contempla varios puntos de empalme eléctrico.** Considera un área de conservación de más de 26 ha que contendrá senderos para realizar actividades de trekking, paseos familiares, rutas de bicicletas, zonas de descanso y acceso a la laguna.

#### **Imagen N° 1: Avisos publicitarios en el trayecto y acceso al “Loteo Praderas del Pedernal”**



Fuente: Fotografías 1 y 2 del IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA.

**Imagen N° 2: Acceso a loteo (km. 4,5)**



Fuente: Fotografía 3 del IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA.

**Imagen N° 3: Siembra de raps**



Fuente: Fotografía 4 del IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA.

**Imagen N° 4: Galpón destinado a futuro acopio de avellanas**



Fuente: Fotografía 6 del IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA.

**Imagen N° 5: Parcela demostrativa de plantación de avellanos**



Fuente: Fotografías 7 y 8 del IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA.

**Imagen N° 6: Segundo acceso al lote por camino lateral desde el sector del cementerio**



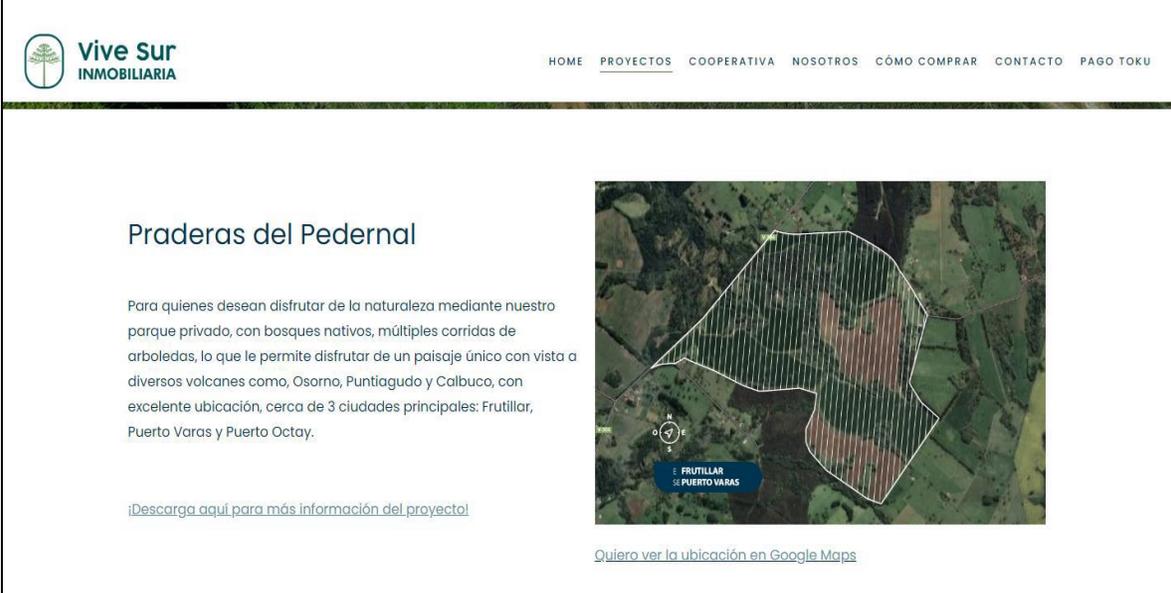
Fuente: Fotografía 9 del IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA.

**Imagen N° 7: Sala de ventas**



Fuente: Fotografía 10 del IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA.

## Imagen N° 8: Publicidad que destaca las virtudes del proyecto Praderas del Pedernal



**Vive Sur**  
INMOBILIARIA

HOME PROYECTOS COOPERATIVA NOSOTROS CÓMO COMPRAR CONTACTO PAGO TOKU

### Praderas del Pedernal

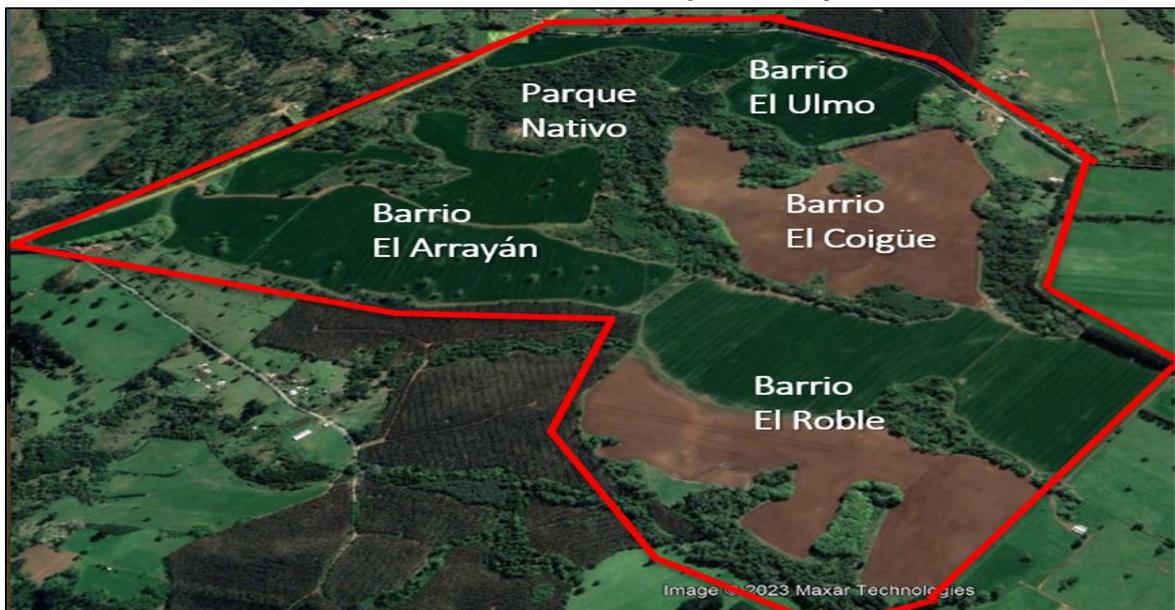
Para quienes desean disfrutar de la naturaleza mediante nuestro parque privado, con bosques nativos, múltiples corridas de arboledas, lo que le permite disfrutar de un paisaje único con vista a diversos volcanes como, Osorno, Puntagüedo y Calbuco, con excelente ubicación, cerca de 3 ciudades principales: Frutillar, Puerto Varas y Puerto Octay.

[¡Descarga aquí para más información del proyecto!](#)

[Quiero ver la ubicación en Google Maps](#)

Fuente: Imagen 1 del IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA.

## Imagen N° 9: Ubicación del sector de conservación denominado “Parque Nativo” y de los barrios considerados por el Proyecto



Fuente: Imagen 2 del IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA.

**Imagen N° 10: Ubicación espacial de las 125 parcelas que conforman el sector denominado “Barrio El Arrayán”.**



Fuente: Imagen 3 del IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA.

**Imagen N° 11: Ubicación espacial de las 123 parcelas que conforman el sector denominado “Barrio El Roble”**



Fuente: Imagen 4 del IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA.

**Imagen N° 12: Ubicación espacial de las 95 parcelas que conforman el sector denominado “Barrio El Coigüe”**



Fuente: Imagen 5 del IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA.

**Imagen N°13: Ubicación espacial de las 66 parcelas que conforman el sector denominado “Barrio El Ulmo”**



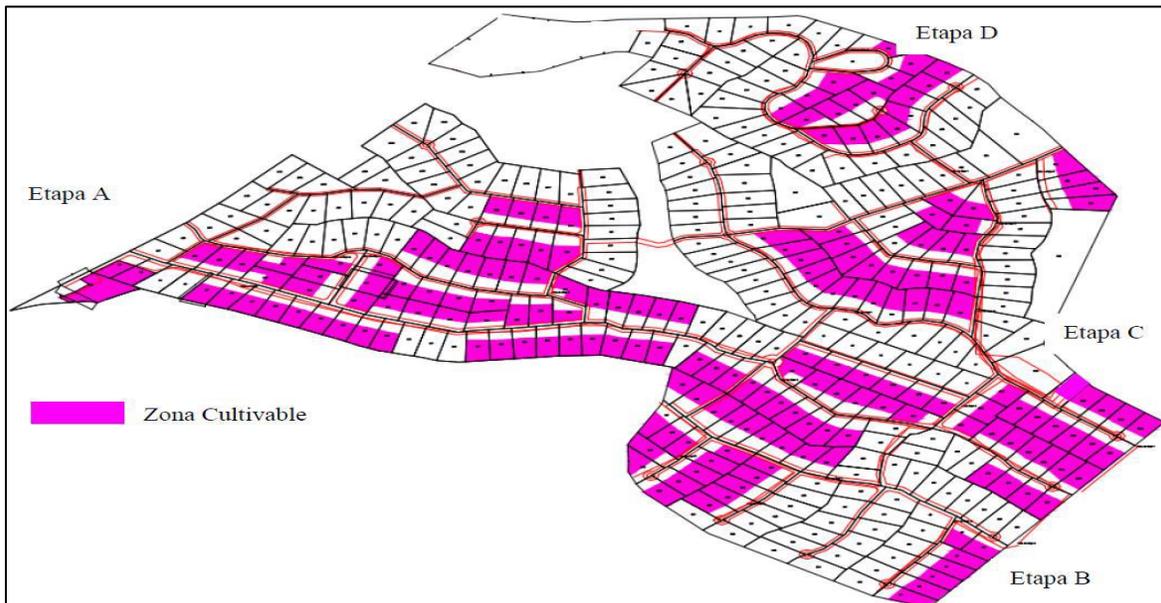
Fuente: Imagen 6 del IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA.

**Imagen N°14: Ubicación espacial de área destinada a conservación dentro del Proyecto**



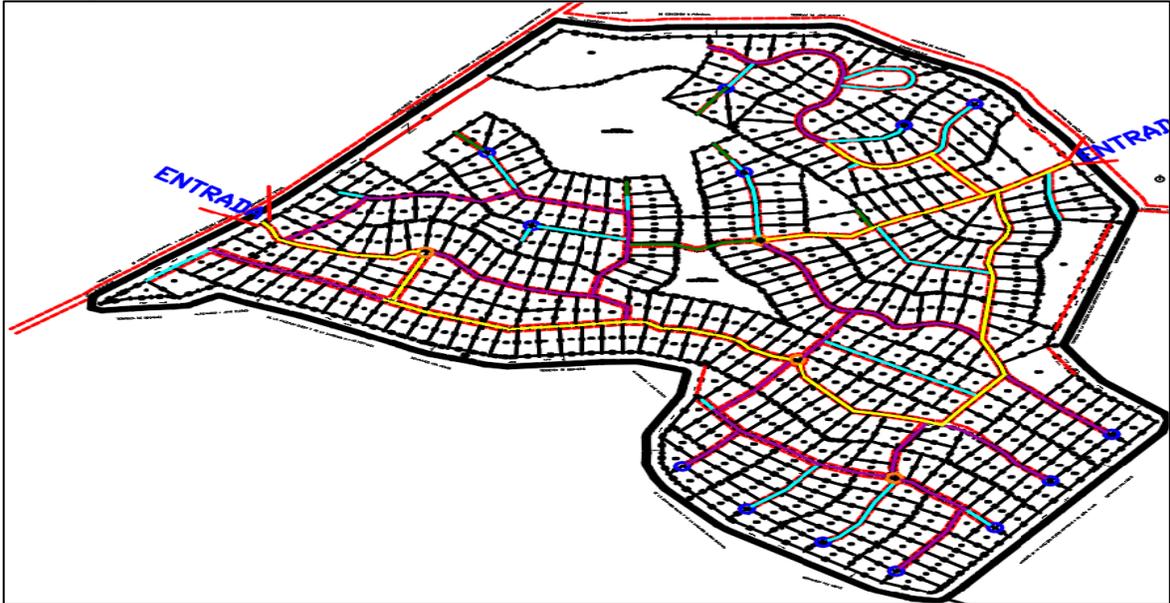
Fuente: Imagen 7 del IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA.

**Figura N° 3: Ubicación espacial de las parcelas que conforman la zona cultivable de avellanos**



Fuente: Imagen 8 del IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA.

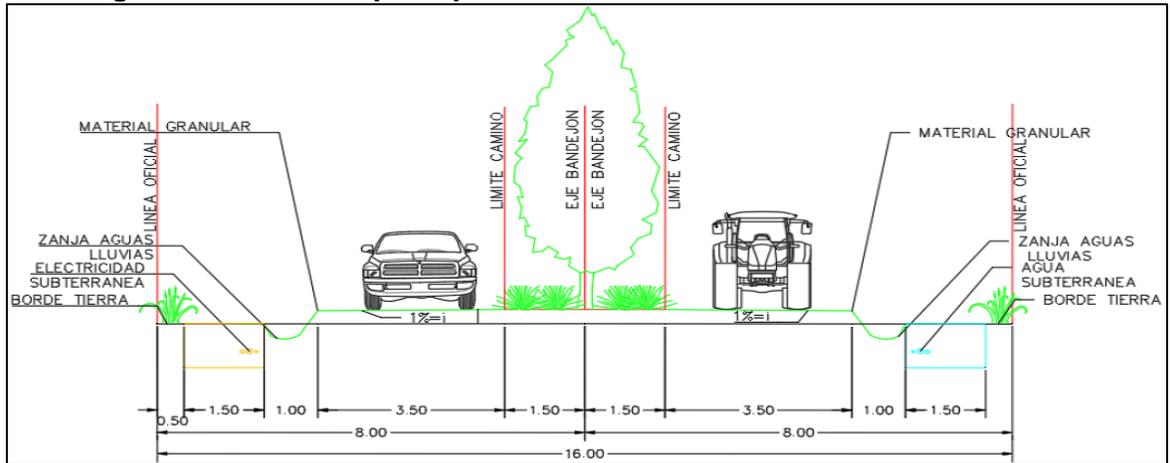
**Figura N° 4: Ubicación espacial de los 2 accesos al loteo y caminos internos**



Fuente: Imagen 9 del IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA.

Los caminos interiores los cuales corresponden a camino principal (color amarillo), camino secundario (color rosado) y camino terciario (color celeste). Además, se observan las rotondas principales (color café) y rotondas secundarias (color azul).

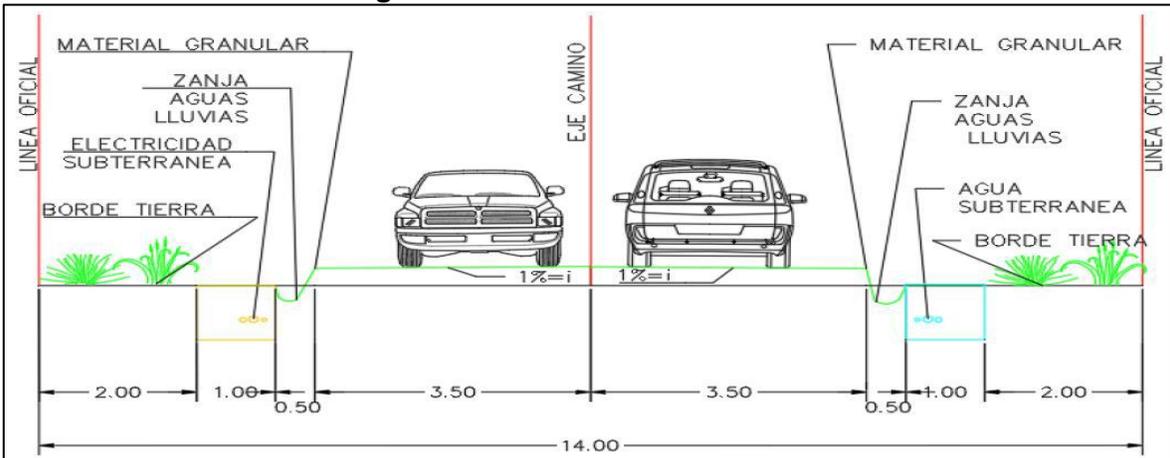
**Figura N° 5: Camino principal en un ancho de servidumbre de 16 metros**



Fuente: Imagen 10 del IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA.

El camino se compone de dos rodados unidireccionales de ancho 3.5 metros cada una, contemplando un bandejón central de 3 metros de ancho.

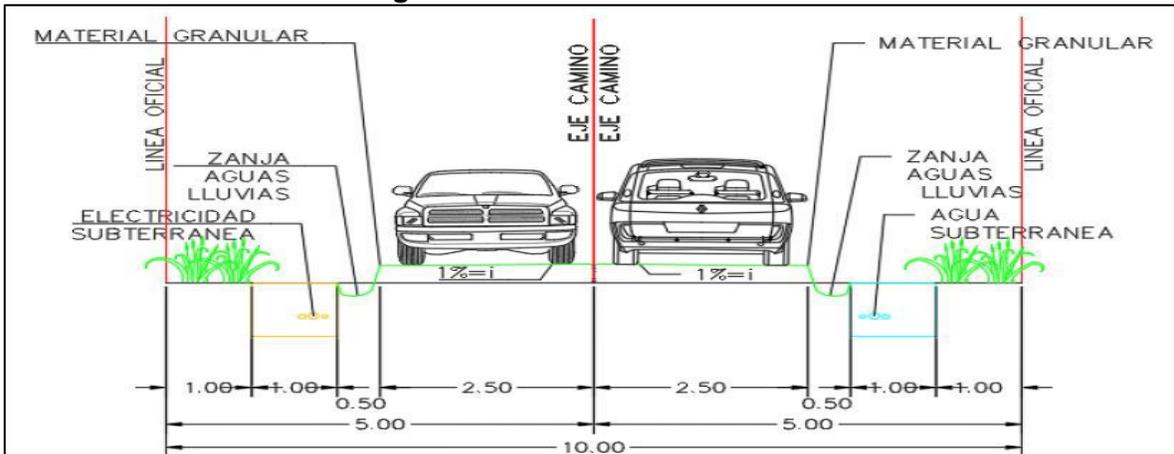
**Figura N° 6: Caminos secundarios**



Fuente: Imagen 11 del IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA.

Caminos secundarios que son las vías de conexión entre los caminos principales, terciarios y adyacentes a las parcelas. Están contenidos en un ancho de servidumbre de 14 metros y se componen de un rodado bidireccional de ancho total de 7 metros.

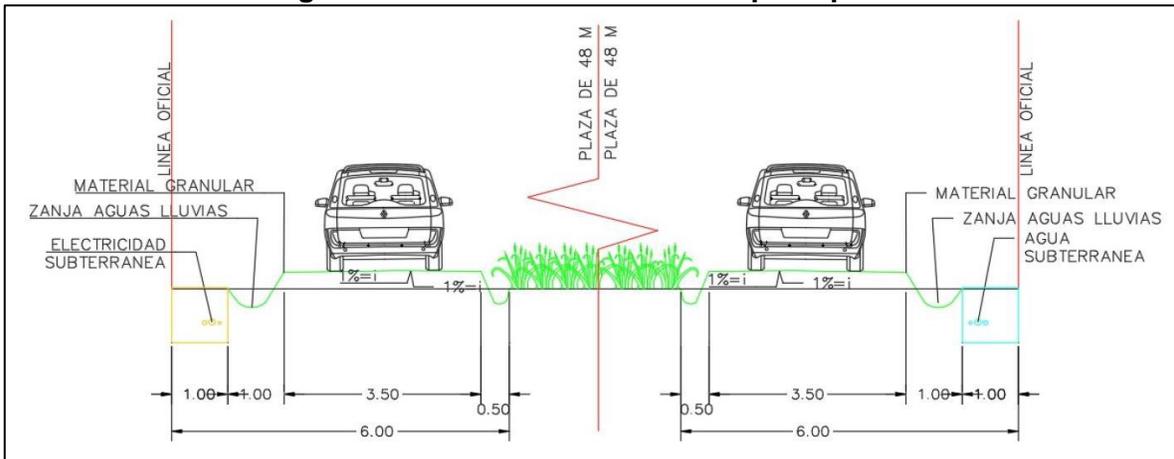
**Figura N° 7: Caminos terciarios**



Fuente: Imagen 12 del IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA.

Los caminos terciarios son las vías de conexión entre los caminos principales o secundarios hacia las parcelas adyacentes. Están contenidos en un ancho de servidumbre de 10 metros y se componen de un rodado bidireccional de ancho total de 5 metros.

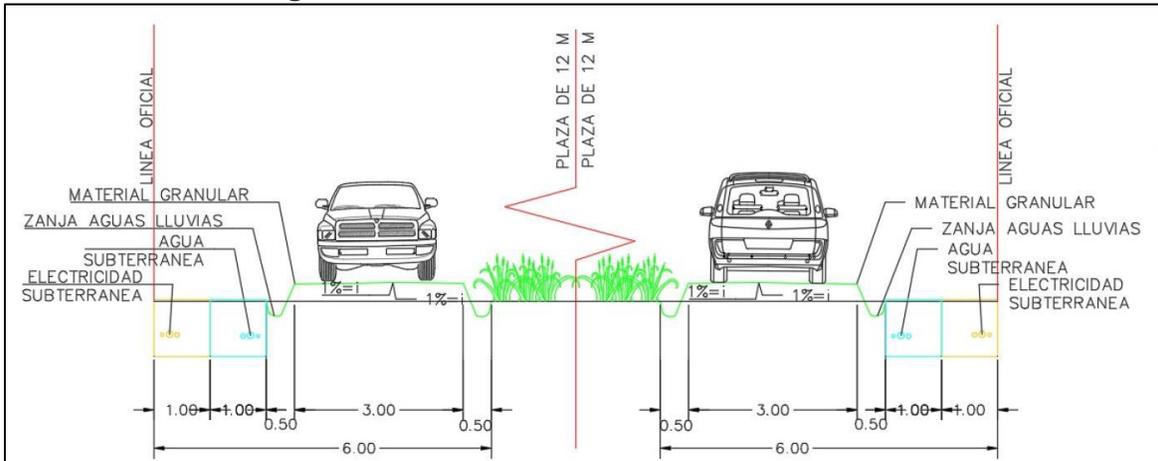
**Figura N° 8: Caminos de rotondas principales**



Fuente: Imagen 13 del IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA.

Los caminos de rotondas principales son vías de circulación en encuentros de caminos principales con secundarios. Están contenidos en el sector perimetral de servidumbres circulares de diámetro de 60 metros y se componen de un rodado unidireccional de 3,5 metros de ancho, dejando en la zona central una plaza de 48 metros de diámetro.

**Figura N° 9: Caminos de rotondas secundarias**



Fuente: Imagen 14 del IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA.

Los caminos de rotondas secundarias son vías para realizar retornos de los caminos de acceso a barrios. Están contenidos en servidumbres circulares de diámetro aproximado de 24 metros y se componen de un rodado unidireccional de 3 metros de ancho, dejando en la zona central una plaza de 12 metros de diámetro.

**Imagen N° 15: Sectores destinados al empalme eléctrico del Proyecto**



Fuente: Imagen 15 del IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA.

**Figura N° 10: Área total destinada a la conservación de bosque nativo (color verde) como parte del Proyecto**



Fuente: Imagen 16 del IFA DFZ-2023-2495-X-SRCA.

A partir de los antecedentes descritos, **la SMA concluye que el proyecto “Loteo Praderas del Pedernal” 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 puede señalar que el proyecto contiene indicios suficientes para someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.***

*El titular adquirió un predio de aproximadamente 245 hás para posteriormente tramitar la subdivisión predial ante el Servicio Agrícola y Ganadero oficina Puerto Varas quien la aprobó mediante el Certificado N° 2534 de fecha 07 de junio de 2023 para un total de 397 parcelas.*

*El proceso de comercialización de dichas parcelas contempla la venta de parcelas agro residenciales o de conservación en base a la factibilidad agrícola de las parcelas para establecer el cultivo de avellanos, a partir de lo anterior se generan barrios denominados “Barrio el Arrayan”, “Barrio el Roble”, “Barrio el Coigüe” y “Barrio el Ulmo”.*

*A mayor detalle la tipología para las parcelas es: Pradera (parcela plana con factibilidad agrícola), Pradera – Mirador (parcela plana con factibilidad agrícola), Pradera – Bosque (parcela en conservación, plana con un porcentaje de bosque máximo 50% de la dimensión total) y Pradera – Parque (parcela en conservación, plana con un porcentaje de bosque máximo 50% de la dimensión total y acceso directo al parque nativo).*

*Considera la habilitación de casi 16 km de caminos al interior del proyecto entre los que destacan camino principal (16 m de ancho), camino secundario (14 m de ancho), camino terciario (10 m de ancho) además de las rotondas principales y secundarias. Finalmente contempla implementar una serie de obras civiles de uso común del proyecto tales como: sistema de evacuación de aguas lluvias, suministro eléctrico, pozo profundo para el abastecimiento de agua ya sea para riego o consumo humano, dos accesos comunes con portones y áreas comunes para actividades recreativas.”. (Énfasis agregado).*

#### 4. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO PRADERAS DEL PEDERNAL”

En atención a los antecedentes recabados durante el proceso de fiscalización al proyecto “Loteo Praderas del Pedernal”, la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-017-2024, contra Agrícola Ceres Limitada, por la eventual configuración de las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrolladas en los subliterales g.1.1) y g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

##### 4.1. REQUERIMIENTO DE INGRESO

Con fecha 02 de agosto de 2024, mediante Resolución Exenta N° 1316 (en adelante, “Res. Ex. N° 1316/2024”), la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Praderas del Pedernal”, 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 concreto, **la SMA concluye en primer lugar que el Proyecto configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**, por cuanto se trataría de un proyecto *“que cuenta con un total de 393 parcelas, con destino habitacional, y que contempla obras de edificación y urbanización en una zona rural.”*<sup>1</sup>.

Luego, **concluye que el Proyecto configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el subliteral g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**, por cuanto *“(…) consistiría en un proyecto de equipamiento en el que se contempla actividades de esparcimiento y deporte, en una superficie predial de 26.000 m<sup>2</sup> (…)”*<sup>2</sup>.

#### 5. PRESENTACIÓN DEL TITULAR ANTE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA DEL SEA

Con fecha 28 de marzo de 2025, el señor Raimundo Casanueva Cavada, en representación de Agrícola Ceres Limitada, efectuó una presentación ante esta Dirección Ejecutiva, instancia en la cual señaló, en síntesis, lo siguiente:

- 1) De conformidad con lo señalado por el titular, el Proyecto consiste en la comercialización de 397 lotes o parcelas al interior del predio Fundo Pedernal, resultantes de una subdivisión aprobada por el SAG el año 2023. El objetivo de esta subdivisión, además de la comercialización, es generar un modelo de beneficios para los futuros propietarios de los mimos, quienes podrán realizar actividades agrícolas, junto con la conservación forestal de bosque nativo.
- 2) En dicho sentido, indica que al interior de cada lote originado en la subdivisión se destinará una superficie aproximada de 2.500 a 3.000 m<sup>2</sup>, exclusivamente a desarrollo agrícola productivo (principalmente plantación de avellanos y raps). Para ello fue constituida la Cooperativa Agrícola de Servicios de Gestión de Recursos Naturales “Terra Viva”. De esta forma, cada futuro propietario *-construya o no una vivienda-*, se convierte en empresario agrícola para los fines de recibir rentabilidad por las prestaciones asociadas al cultivo generalizado de la tierra y su posterior comercialización.
- 3) Se indica que el Proyecto se desarrollará en un plazo estimado de 5 semestres, contemplando 4 etapas constructivas, relacionadas con la habilitación de caminos,

---

<sup>1</sup> Considerando N° 9 de la Res. Ex. N° 1316/2024 de la SMA.

<sup>2</sup> Ibid.

- la implementación de un sistema de saneamiento de agua por medio de fosos abiertos y de riego, y el desarrollo de un sistema eléctrico subterráneo, entre otras.
- 4) El Titular indica que el Proyecto considera exclusivamente la venta de los sitios resultantes a terceros interesados en ser parte del proyecto agrícola y de conservación antes mencionado. Por ende, no se contempla solicitar, tramitar ni obtener los permisos de construcción necesarios para edificar una vivienda en cada sitio, ya que ello dependerá de la voluntad de los terceros compradores de los lotes originados.
  - 5) Respecto del análisis de pertinencia de ingreso al SEIA, el Titular sostiene que el Proyecto no configura la tipología establecida en el subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, pues éste (1) no considera un desarrollo urbano, sino una destinación eminentemente agrícola y de conservación que exige el Decreto Ley N°3.516, del Ministerio de Agricultura, de fecha 01 de diciembre de 1980, que establece normas sobre división de predios rústicos (en adelante, “D.L. N°3.516/1980”); y, (2) no contempla obras de urbanización, sino única y exclusivamente aquellas que permiten la habilitación de los lotes resultantes para su finalidad agrícola y de conservación. Asimismo, el Proyecto no implica desarrollar un “conjunto habitacional”, ya que éste solo se refiere a la subdivisión agrícola y de conservación, para la venta de terrenos a terceros que tengan interés en ser parte de una iniciativa productiva, siendo el elemento residencial meramente accesorio a ello, y eventual, toda vez que es una cuestión que dependerá de cada futuro propietario si edifica una vivienda o no.
  - 6) Luego, respecto a la tipología establecida en el subliteral g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, el Titular indica que el Proyecto no contempla realizar construcciones homologables al uso de suelo “equipamiento” que se destinen de forma permanente a las clases “deporte” o “esparcimiento”.
  - 7) Asimismo, el Titular refiere a una serie de pronunciamientos del año 2023, emitidos por este Servicio respecto a proyectos de loteos, en los que se habría determinado que la subdivisión y venta de terrenos no debe someterse al SEIA, pues no se configura la tipología contenida en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, señalando que no era posible asumir que proyectos como el comentado contemplasen la construcción de viviendas por el mismo titular, toda vez que la utilización de los predios quedaría sujeta a la decisión de los futuros dueños, no siendo posible determinar el ingreso al SEIA de un proyecto en base a meras suposiciones.
  - 8) Por último, el Titular refiere a una serie de pronunciamientos del año 2023, emitidos por este Servicio respecto proyectos de loteos que consisten únicamente en la venta de predios resultantes de la subdivisión de otro, indicando que no es posible advertir que el Proyecto contemple la habilitación o construcción de obras de edificación y/o urbanización que superen los umbrales del subliteral g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA; indicando además que en el caso particular, solo son considerados senderos o huellas por las cuales transitar en la zona destinada a conservación forestal ambiental.
  - 9) Finalmente, en dicha presentación el Titular acompaña los siguientes antecedentes:
    - a) Certificado N°2534/2023 de 7 de junio de 2023, emitido por el Servicio Agrícola y Ganadero;
    - b) Contrato de Compraventa de Plantas de Avellano Europeo, de 22 de junio de 2023;
    - c) Facturas Electrónicas de compras de avellanos europeos;
    - d) Comprobantes de transferencias bancarias efectuadas durante el año 2023, a propósito de la compraventa de avellanos europeos;
    - e) Planos de Servidumbres Ecológicas y de Cultivo;
    - f) Copia de Contrato de Arriendo celebrado entre la Cooperativa y El Remanso SpA;

g) Personería del representante legal.

## **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 Praderas del Pedernal”, 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 Praderas del Pedernal”.

## **7. ANÁLISIS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO PRADERAS DEL PEDERNAL”**

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 los subliterales g.1.1) y g.1.2) 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 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, 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 Estratégica<sup>3</sup>.

Por su parte, el subliteral g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece lo siguiente:

---

<sup>3</sup> 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 [...]”.

“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.

g.1.2. **Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características:**

a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>);

b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>);

c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientas (800) personas;

d) doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos” (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.
- 4) **Características:** El proyecto o actividad debe contemplar una superficie construida igual o mayor a 5.000 m<sup>2</sup>, una superficie predial igual o mayor a 20.000 m<sup>2</sup>, una capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a 800 personas, o 200 o más sitios para estacionamientos.

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) y subliteral g.1.2) de la norma citada.

#### **7.1.1.EMPLAZAMIENTO EN ZONA NO REGULADA POR ALGÚN INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**

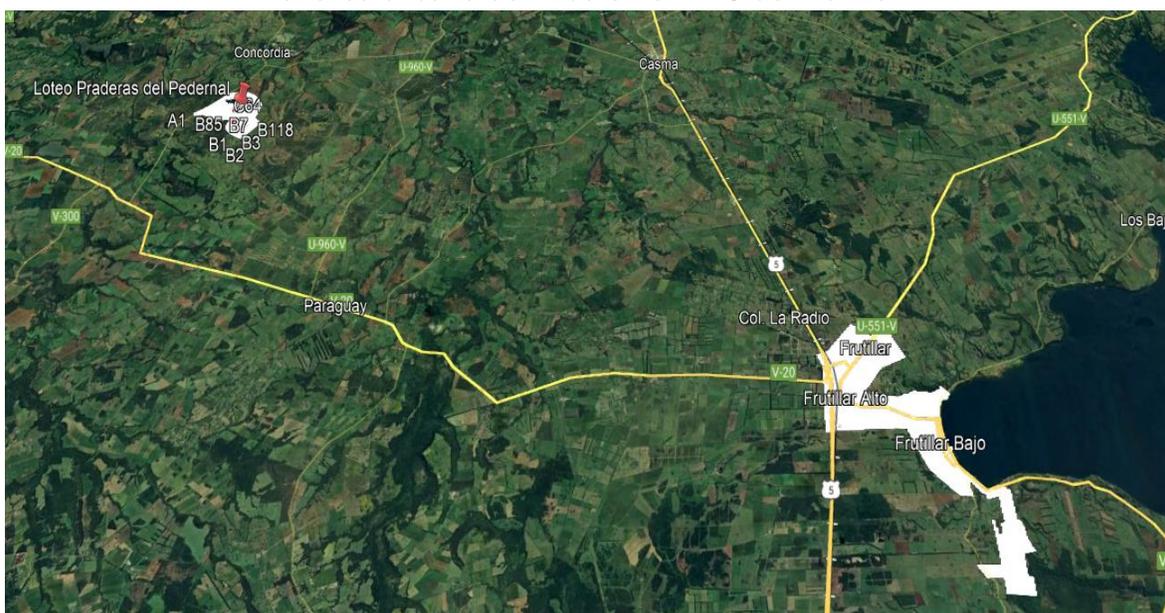
En primer lugar, el literal g) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que deberán ser evaluados ambientalmente, de forma previa a su ejecución, aquellos proyectos de desarrollo urbano que se emplacen en zonas no comprendidas en planes evaluados estratégicamente, entendiéndose por tales aquellos Instrumentos de Planificación

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 comuna de Frutillar, provincia de Llanquihue, 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 OGUC<sup>4</sup>, y no se encuentra regulada por ningún IPT.

A mayor abundamiento, cabe indicar que, mediante Decreto N°150 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (en adelante, "MINVU"), de fecha 12 de septiembre de 1983, se establece el Plan Regulador Comunal de Frutillar (en adelante, "PRC de Frutillar"), el cual establece los límites urbanos de la comuna de Frutillar, así como usos de suelo, zonificaciones, condiciones para subdividir, entre otros aspectos. A continuación, se muestra el área urbana definida en el PRC de Frutillar, con respecto al sector de emplazamiento del Proyecto:

#### **Imagen N° 19: Ubicación del proyecto "Loteo Praderas del Pedernal", con respecto al área urbana definida en el PRC de Frutillar**



Fuente: Elaboración propia, a partir de ubicación del proyecto "Loteo Praderas del Pedernal" y el KMZ del PRC de Frutillar.

En consecuencia, es posible señalar que **el proyecto "Loteo Praderas del Pedernal" 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

---

<sup>4</sup> 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".

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 Civil<sup>5</sup>, así como lo dictaminado por la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República<sup>6</sup> (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, esta Dirección Ejecutiva hace presente que, de conformidad con lo constatado por los profesionales de la SMA, **a la fecha de la fiscalización se constató la subdivisión del predio “Fundo El Pedernal”, la venta de aproximadamente el 50% de las parcelas, la existencia de un pozo profundo para abastecimiento de agua, la siembra de raps, plantación de avellanos, la construcción de un galpón destinado al acopio de avellanas y la construcción de una sala de ventas**, así también, como señaló el propio Titular, el Proyecto no contempla la construcción de viviendas. En tal sentido, esta Dirección Ejecutiva concluye que **el Titular sí ha ejecutado obras de edificación, toda vez que, a partir de las actividades de inspección ambiental efectuadas por la SMA, fue posible constatar la existencia de la construcción de un galpón destinado al acopio de avellanas provenientes de los cultivos que contempla el Proyecto.**

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 LGUC<sup>7</sup>.

---

<sup>5</sup> 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”.

<sup>6</sup> Dictamen N° 7.643, de fecha 15 de febrero de 2007, de la CGR.

<sup>7</sup> 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

En consecuencia, **esta Dirección Ejecutiva estima que, a partir de los hechos constatados por vuestra Superintendencia, las únicas obras de urbanización ejecutadas por parte del Titular corresponden a la habilitación del pozo profundo para abastecimiento de agua, inscrito a Fojas 120 N° 116, del Registro de Propiedad de Aguas del año 2019, del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas.** Sin perjuicio de lo anterior, se hace presente a vuestra Superintendencia que, de conformidad con lo señalado por el propio Titular, el Proyecto contempla la ejecución de las siguientes obras de urbanización:

- 1) La ejecución de un sistema de saneamiento de agua por medio de fosos abiertos por el costado de los caminos principales y secundarios, efectuando la descarga a embalses, lagunas y fosos perimetrales existentes en el terreno.
- 2) Un sistema de riego con redes ubicadas en la misma zanja del agua potable, como así también terminales para el riego de jardines de áreas comunes y grifos de incendio para posibles emergencias.
- 3) Un sistema de agua potable con redes en zanja paralela al camino y al costado opuesto de la línea del sistema eléctrico.
- 4) Desarrollo de un sistema eléctrico subterráneo en zanja paralela al camino y costado opuesto de la línea del sistema de agua. Adicionalmente, considera empalmes eléctricos.

#### **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 venta de los lotes resultantes de la subdivisión predial realizada por el Titular. Sin perjuicio de ello, durante las actividades de fiscalización de la SMA, fue posible constatar la instalación de una sala de ventas y un galpón para los usos de la Cooperativa "Terra Viva". Por consiguiente, no es posible asegurar con certeza que el Proyecto contemple, en primer lugar, la construcción de un número determinado de viviendas, sin perjuicio de la duda razonable que asiste a la SMA, consistente en la posibilidad de que, a futuro, los compradores de los predios resultantes edifiquen viviendas y se supere el umbral establecido en la tipología en análisis.

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 tiene por objetivo comercializar los lotes resultantes. Luego, de contemplarse la construcción de viviendas, tampoco sería posible asegurar la cantidad de viviendas que se construirán, la forma, ni tiempos determinados, ni menos si éstas serán construidas por un mismo titular, pues tal decisión corresponderá a los futuros o actuales propietarios de los lotes subdivididos. En este orden de ideas, **a esta Dirección Ejecutiva 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.**

---

*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).*

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 solamente las gestiones realizadas por el Titular, en orden a subdividir el terreno y la venta de los lotes resultantes, y la ejecución de actividades agrícolas al interior del predio.

#### 7.1.4. PROYECTOS DE EQUIPAMIENTO CON DESTINOS PERMANENTES

Asimismo, para configurar la tipología en análisis cabe indicar que, se estará ante un proyecto de desarrollo urbano que contempla obras de edificación y/o urbanización, con destino habitacional, industrial y/o de equipamiento, cuando se trate de proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales, de conformidad con lo señalado en el subliteral g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

En relación al concepto de equipamiento, el artículo 1.1.2 de la OGUC lo define como **“construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala”** (énfasis agregado). Más adelante, en el citado cuerpo reglamentario, su artículo 2.1.27 prescribe que **“[e]l tipo de uso Equipamiento se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas”** (énfasis agregado).

Teniendo a la vista la normativa citada precedentemente, cabe mencionar que el mismo subliteral g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA enuncia distintas clases de equipamiento, a saber: salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicio, fines científicos o sociales. Estas clases de equipamiento se encuentran desarrolladas, a su vez, en el artículo 2.1.33 de la OGUC, y, en lo que interesa al caso en particular, las obras destinadas a equipamiento de la **clase deporte** son aquellas referidas a establecimientos destinados principalmente a actividades de práctica o enseñanza de cultura física, **“tales como: estadios, centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas; piscinas, saunas, baños turcos; recintos destinados al deporte o actividad física en general, cuente o no con áreas verdes.”** Por otra parte, las obras destinadas a equipamiento de la **clase esparcimiento** son aquellas referidas a **“establecimientos o recintos destinados principalmente a actividades recreativas, tales como: parques de entretenimientos, parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos y similares.”**

Dicho lo anterior, cabe reiterar que la SMA sólo constató la existencia de la subdivisión, la venta de los lotes resultantes, la habilitación de un pozo profundo, la existencia de un galpón de acopio de avellanas, la siembra de raps y la plantación de avellanos. Asimismo, según los antecedentes aportados por el Titular, no ha equipado el predio de conformidad a lo indicado precedentemente. Por tanto, esta Dirección Ejecutiva concluye que el Proyecto **no contempla obras de edificación y/o urbanización a las cuales sea posible asignar el tipo de uso equipamiento**, y menos aún designar alguna de las clases de equipamiento, según lo desarrollado en la norma citada precedentemente.

En la misma línea, la tipología en análisis establece distintos umbrales que darán lugar a la obligación de ingreso de proyectos de equipamiento, siempre y cuando contemplen al menos una de las siguientes características:

- 1) Contar con una **superficie construida igual o mayor a 5.000 m<sup>2</sup>**;
- 2) Contar con una **superficie predial igual o mayor a 20.000 m<sup>2</sup>**;
- 3) Contar con una **capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o superior a 800 personas**; y/o
- 4) Contar con **200 o más sitios para estacionamientos**.

En este contexto, **esta Dirección Ejecutiva advierte que el Proyecto no ha ejecutado obras de edificación y/o urbanización destinadas a equipamiento que superen los umbrales establecidos en el subliteral g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.**

Lo anterior, puesto que el Proyecto, en sus términos actuales, trata únicamente de la subdivisión de un predio rústico y la venta de los sitios resultantes, pero no de obras o acciones que se refieran al elemento central de la tipología, correspondientes a edificaciones u obras de urbanización.

## **7.2. PREVENIONES SOBRE LA LEGALIDAD DEL PROYECTO “LOTEO PRADERAS DEL PEDERNAL”**

Sin perjuicio del análisis anterior sobre aplicabilidad de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.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 minimicen<sup>8</sup>.

Teniendo a la vista lo anterior, se hace presente que, de conformidad con lo constatado por la SMA, es posible observar que en el predio donde se ejecuta el Proyecto, se realizan actividades agrícolas correspondientes a siembra de raps y plantaciones de avellanos. Sin perjuicio de lo anterior, la enajenación de los 397 lotes resultantes de la subdivisión del predio “Fundo Pedernal” realizada por el Titular, junto con las obras de urbanización y habilitación que se constataron durante las actividades de fiscalización efectuadas al Proyecto y que se pretenden ejecutar, 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, aun cuando no sea posible determinar con certeza su número. Ahora bien, a la fecha del presente Oficio, no se ha constatado tal actividad en el predio en el sector del Proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, cabe agregar que dicha situación – es decir, la subdivisión y eventual urbanización en área rural que se ha constatado en este caso – **podría estar en abierta infracción de normativa sectorial**, según las prevenciones que se efectuarán a continuación.

En otras palabras, este Servicio identifica una eventual ilegalidad en la que podría devenir el Proyecto, al no contar con las autorizaciones necesarias para su ejecución. Específicamente, 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.*

---

<sup>8</sup> Hunter, Iván. “Derecho Ambiental Chileno. Tomo I” (2023), p. 9.

**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 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 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, 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 Favorables de Construcción (en adelante, "IFC"). Por ende, de mediar un pronunciamiento de los órganos competentes – SAG y Seremi MINVU correspondiente – 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 las tipologías de los literales g.1.1) y g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA tampoco se configurarían, puesto que el Proyecto consiste en la venta de los lotes resultantes de la subdivisión del predio "Fundo Pederal", junto con 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; ni tampoco contempla la ejecución de construcciones destinadas a equipar el predio, razón por la que tampoco se configuraría el literal g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.
- 2) Dicho lo anterior, **es menester hacer presente que la no configuración de las tipologías establecidas en los literales g.1.1) y g.1.2) 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 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 urbana<sup>9</sup>.
- 3) Al respecto, cabe hacer presente que el Ministerio de Agricultura, mediante Ord. N° 637, de fecha 12 de julio de 2022, 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°3.516/1980, 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*

---

<sup>9</sup> 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).

tales subdivisiones”. Dichas limitaciones a la construcción de viviendas han sido ratificadas expresamente en la jurisprudencia de la CGR<sup>10</sup> y de la Corte Suprema<sup>11</sup>.

- 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 predial<sup>12</sup>. 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 privilegiado<sup>13</sup>.
- 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° 18.755<sup>14</sup>, en la actualidad no cumple con velar por la vocación agrícola, ganadera o forestal de los predios rústicos y genera, en sí

---

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> 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 Excma. 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).*

<sup>12</sup> 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 ltma. 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).

<sup>13</sup> En las ya citadas sentencias Roles N° 100.856 – 2022; N° 100.869 – 2022; N° 101.080 – 2022, N° 101.241 – 2022, la ltma. 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).

<sup>14</sup> 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*”.

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.
- 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. En este sentido, el Tercer Tribunal Ambiental – al pronunciarse sobre los órganos con competencia para abordar la legalidad de los proyectos con destinos habitacional en áreas rurales - ha señalado que “[...] *Por ende, resulta razonable lo planteado por el SEA y la SMA, en orden a que, en forma previa a un análisis ambiental, las autoridades sectoriales discutan y determinen la legalidad del emplazamiento de este proyecto. Así las cosas, tal como han razonado el SEA y la SMA, se trata de un asunto que está sometido a regulación sectorial, y es ahí donde los órganos de la Administración deben adoptar las medidas necesarias para hacer efectivos los mandatos legislativos aplicables a estos proyectos. Una interpretación contraria, tendría como consecuencia someter al SEIA proyectos en los que existen antecedentes fundados para presumir su incompatibilidad territorial, y por ende, que no podrán obtener la RCA*”<sup>15</sup> (énfasis agregado).
- 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 LGUC<sup>16</sup>, 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<sup>17</sup>.

---

<sup>15</sup> Sentencia de fecha 03 de diciembre de 2024, del Tercer Tribunal Ambiental, en Causa Rol R-36-2023. C° Trigésimo Noveno.

<sup>16</sup> 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”.

<sup>17</sup> Artículo 21 de la LGUC.- “Las infracciones a las disposiciones de esta ley, de su ordenanza general y de los instrumentos de planificación territorial serán de conocimiento del Juez de Policía Local respectivo [...]”.

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 advertir una posible infracción normativa que, a su vez, tornaría en inoficioso el ingreso del Proyecto al SEIA, en atención a su actual incompatibilidad territorial. En efecto, el artículo 37 del Reglamento del SEIA dispone lo siguiente:

*“Artículo 37.- Elaboración inmediata del Informe Consolidado de Evaluación. [...] Asimismo, dicho informe se elaborará si sobre la base de los antecedentes revisados apareciera infracción manifiesta a la normativa ambiental aplicable y que no pudiera subsanarse mediante Adenda. En todo caso, dicho informe deberá contener los pronunciamientos ambientales fundados de los organismos con competencia que participaron en la evaluación, la evaluación técnica de las observaciones planteadas por la comunidad y los interesados, cuando corresponda, así como la recomendación de aprobación o rechazo del proyecto” (énfasis agregado).*

En consecuencia, ante un eventual procedimiento de evaluación ambiental del Proyecto, por configurar éste la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, y de conformidad con lo señalado anteriormente, este Servicio deberá dictar el respectivo Informe Consolidado de Evaluación recomendando el rechazo en etapas tempranas de la evaluación, por manifiesto incumplimiento normativo, en relación a la incompatibilidad territorial y a la normativa ambiental sectorial de la que adolece el Proyecto en sus términos actuales.

En este sentido, se ha pronunciado el Tercer Tribunal Ambiental, en sentencia de causa Rol R-36-2023, de fecha 03 de diciembre de 2024, la cual indica:

*“TRIGÉSIMO SEXTO. Que, según se explicará en los considerandos siguientes, **la decisión de la SMA, de poner término al requerimiento de ingreso al SEIA, por ser inoficioso, resulta del todo razonable a la luz de lo informado por la Dirección Ejecutiva del SEA y del objeto del procedimiento de requerimiento de ingreso [...]***

*TRIGÉSIMO SÉPTIMO. Que, en el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA **resulta razonable que la autoridad pondere si el proyecto que pretende someter a evaluación ambiental se encuentra o no permitido de acuerdo a la legislación vigente.** Vale Decir, que se realice un examen integral, analizando si existen prohibiciones o limitaciones para el ejercicio de la actividad. De esta manera, si de los antecedentes se desprende de manera fundada que el proyecto, aun cuando se encuentre en algunas de las tipologías de ingreso, **no está permitido por la legislación vigente, carece de sentido ambiental someterlo a evaluación”** (énfasis agregado).*

## 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 Ceres Limitada, consistentes en la subdivisión y posterior comercialización de los lotes resultantes de la subdivisión del predio denominado “Fundo Pedernal”, ubicado en el sector Pedernal de la comuna de Frutillar, Región de Los Lagos,

**no configura, en la actualidad, la tipología de ingreso al SEIA establecida en los subliterales g.1.1) y g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.** Ello, sin perjuicio de las prevenciones realizadas por esta Dirección Ejecutiva en la sección N° 6.2 del presente Oficio, en cuanto a que la no configuración de la tipología aludida no obsta a que futuras acciones u obras pudieren configurarla, ni menos aún implica una regularización o autorización para la ejecución del proyecto “Loteo Praderas del Pedernal”, 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/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.