

**REQUIERE A INMOBILIARIA E INVERSIONES GMR SPA
EL INGRESO DE SU PROYECTO “LOTEO GMR OSORNO”
AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO
AMBIENTAL, BAJO APERCIBIMIENTO DE SANCIÓN**

RESOLUCIÓN EXENTA N°1785

Santiago, 25 de septiembre de 2024

VISTOS:

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N°20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”); en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N°19.300”); en el Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “RSEIA”); en la Ley N°19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; en la Resolución Exenta N°1445, de 16 de agosto de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Aprueba instrucciones para la tramitación de los procedimientos de requerimientos de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, según lo dispuesto en los literales i) y j) del artículo 3° de la LOSMA; en el expediente administrativo de requerimiento de ingreso REQ-019-2023; en el Decreto con Fuerza de Ley N°3, de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°52, de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto Supremo N°70, de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a la Superintendente del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA 119123/73/2024, que nombra al Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente; y en la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

RESUMEN

Se requiere a Inmobiliaria e Inversiones GMR SPA el ingreso de su proyecto “Loteo GMR Osorno” al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, por ser uno de aquellos que requieren una Resolución de Calificación Ambiental de forma previa a su ejecución. Lo anterior, en tanto su proyecto consiste en una urbanización y loteo con destino industrial, de una superficie superior a 30.000 m², emplazado en una zona no comprendida en uno de los planes de evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley N°19.300. Asimismo, se trata de un proyecto industrial que se ejecuta en una zona saturada, consistente en una urbanización con destino industrial, en una superficie mayor a 20 hectáreas.

CONSIDERANDO

1° La letra i) del artículo 3° de la LOSMA establece que la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”) tiene, entre otras funciones y atribuciones, el requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”), mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10 de la Ley N°19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”) y no cuenten con

una Resolución de Calificación Ambiental (en adelante, “RCA”), el ingreso a dicho sistema del Estudio o Declaración de Impacto Ambiental que corresponda.

I. INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO

2° Mediante la Resolución Exenta N°1171, de fecha 07 de julio de 2023 (en adelante, “Res. Ex N°1171/2023”) la Superintendencia del Medio Ambiente, inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, respecto del proyecto “Loteo GMR Osorno” (en adelante, el “proyecto”), de titularidad de Inmobiliaria e Inversiones GMR SPA (en adelante, el “titular”).

3° Lo anterior, en tanto, como resultado de las actividades de fiscalización realizadas por esta Superintendencia, se concluyó que existían indicios suficientes para iniciar dicho procedimiento, en virtud de lo establecido en el literal g) y h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollados en los subliterales g.1.3) y h.2) del artículo 3° del RSEIA.

4° A mayor abundamiento, se concluyó que el proyecto correspondería a uno emplazado en una zona no comprendida en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley N°19.300, correspondiente a una urbanización y loteo con destino industrial, de una superficie superior a 30.000 m2 (subliteral g.1.3 del artículo 3 del RSEIA). Por su parte, se concluyó que se trataría de una urbanización y loteo con destino industrial, emplazado en una zona saturada, con una superficie mayor a 20 hectáreas (subliteral h.2 del artículo 3 del RSEIA).

II. ALEGACIONES, OBSERVACIONES Y PRUEBAS DEL TITULAR

5° Con fecha 28 de julio de 2023, el titular hizo ingreso su traslado a los registros de esta Superintendencia, conferido en la Resolución Exenta N°1171/2023 de la SMA. En lo relevante, respecto a la hipótesis de elusión levantada, indicó lo siguiente:

(i) El proyecto se compone de dos lotes de 10,5 hectáreas (Hijuela 8) y de 12 hectáreas (Hijuela 9), las que se subdividieron en 21 y 24 lotes, respectivamente.

(ii) Las obras ejecutadas consisten en obras de habilitación de un camino de ripio, la perforación de un pozo profundo y postes con sus respectivos cableado para suministro de energía.

(iii) La potencia total de la red eléctrica es de aproximadamente 70 kVA, lo que sería insuficiente para que a los lotes se les diera un destino industrial. Asimismo, la red de agua instalada también es insuficiente para proporcionar dicho suministro a un loteo de tipo industrial.

(iv) La subdivisión carece de un reglamento interno y de una planificación interna que estructure y detalle el proyecto más allá del plano oficial.

(v) El proyecto tiene por objeto la venta de terrenos de uso agrícola, cerca de la ciudad y con acceso expedito a camino público.

(vi) En las escrituras de compraventa de los lotes se establece expresamente que el uso de suelo de los lotes será agrícola, el que solo podrá ser distinto en el caso de que los futuros propietarios obtengan las autorizaciones respectivas.

(vii) Las obras ejecutadas dan cuenta de una habilitación mínima del predio, a fin de que se pueda acceder al predio, en conjunto con la energía eléctrica y agua. Respecto al camino habilitado, esto fue autorizado por el Ministerio de Obras Públicas, debido a que colinda con una vía pública. En tal sentido, ni la red de agua predial no potable, ni la existencia de líneas eléctricas que pasan por el terreno, ni la existencia de caminos interiores de ripio revisten la calidad o complejidad que exige la ley para entender un terreno como urbanizado o urbanización, más aún cuando tampoco se cuenta con solución de alcantarillado ni obras de ornato, ni pavimentación ni construcciones ajenas al uso agrícola.

(viii) El proyecto no tiene un destino industrial, lo que se evidencia en su estado de ejecución. Lo anterior, sin perjuicio del destino que, cumpliendo el marco jurídico aplicable, pueda darle cada futuro propietario, lo que excede el ámbito de acciones y fines del proyecto.

(ix) La Dirección Regional de Los Lagos del SAG en su ORD. N°902, de 22 de diciembre de 2022, señaló que no se observaron construcciones ajenas al uso agrícola; que no hay evidencias de que se genere un nuevo núcleo urbano; que no hay presencia de bosque nativo ni tala posible y que no constató fauna en mal estado.

(x) La instalación de una red de agua predial y de red eléctrica no es suficiente para hablar de obras de urbanización, ya que estas requieren de una complejidad mayor.

(xi) Un eventual ingreso al SEIA requiere de un proyecto claro, en tanto resulta imposible evaluar la totalidad de los eventuales usos que alguien pudiera intentar darle a la tierra, en la medida que resulta lógico pensar que será distinto el impacto según las actividades que se pretenda desarrollar y que las medidas para mitigar dicho impacto serán propios y específicos de cada actividad.

(xii) No existe ningún contrato que vincule al titular con las empresas de corretaje que han publicitado el proyecto con “potencialidad industrial” o “parque industrial”.

(xiii) No se han celebrado contratos con ciertas personas debido a que no tienen la certeza de que podrán ejecutar sus proyectos industriales en dichos lotes, debido a las limitaciones en el uso de suelo.

(xiv) El propietario que ejecutó obras en los lotes rol N° 12.274-35, 12.274-36 y 12.274-39, ubicados dentro de la Higuera N° 9, se excedió en lo que estaba permitido hacer en un suelo agrícola. De esta forma, no es posible presumir que por este solo hecho los demás lotes tendrán el mismo destino.

(xv) Si la Superintendencia requiere el ingreso obligatorio al SEIA, considerando sus instalaciones actuales, se daría el supuesto de que su impacto es igual al de cualquier explotación agrícola. Adicionalmente, se le forzaría a crear un proyecto que cumpla con la calificación de industrial, modificando el proyecto actual para transformarlo en uno con capacidad para uso industrial.

III. POSTERIORES PRESENTACIONES DE LOS DENUNCIANTES Y EL TITULAR

6° Con fecha 30 de agosto de 2023, el Comité de Mejoramiento Loteo doña Catalina (en adelante, el “denunciante”) presentó ante esta Superintendencia un escrito en el que incorpora nuevos antecedentes, no tenidos a la vista al momento del ingreso de la denuncia que dio origen al presente procedimiento administrativo. En específico, informó que el titular ha transferido otros lotes de la Higuera N°9, como así también que ha continuado promocionando el proyecto con fines industriales. Adicionalmente, informó que

presentó una solicitud por transparencia a la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura de Los Lagos y a la Dirección de Vialidad.

7° Por otra parte, el denunciante acompañó los siguientes documentos: (i) Copia vigente fojas 1450, N° 2436, año 2023, Lote N° 6, Hijuera N° 9; (ii) Copia vigente fojas 639, N° 5914, año 2022, Lote N° 7, Hijuera N° 9; (iii) Copia vigente fojas 6840, N° 5915, año 2022, Lote N° 8, Hijuera N°9; (iv) Copia vigente fjs. 5153, N° 4424, año 2022, Lote N° 10, Hijuera N° 9; (v) Copia vigente fojas 6841, N° 5916, año 2022, Lote N° 11, Hijuera N°9; (vi) Copia vigente fojas 982, N° 1629, año 2023, Lote N° 13, Hijuera N°9; (vii) Print de pantalla TROCKEN PROPIEDADES; (viii) Carta N° 241 de fecha 07 de julio de 2023 emitida por la Subsecretaría de Agricultura; (ix) Carta N° 5645 de fecha 12 de julio de 2023 emitida por la Dirección de Vialidad y (x) Mandato judicial suscrito ante Notario con firma electrónica avanzada.

8° Finalmente, informó una casilla de correo electrónico para efectos de practicar las futuras notificaciones en el presente procedimiento administrativo.

9° Con fecha 18 de diciembre de 2023, el denunciante ingresó ante esta Superintendencia un escrito aportando nuevos antecedentes, a saber: (i) set de fotografías trabajos detallados en Hijuera N°9 y (ii) video de ingreso de camiones tolva para faenas de relleno a Hijuera N°9. Finalmente, reiteró la solicitud de tener presente la casilla de correo electrónica informada para las notificaciones realizadas en el presente procedimiento.

10° Con fecha 18 de enero de 2024, el denunciante ingresó a esta Superintendencia un escrito aportando nuevos antecedentes, a saber: (i) set de dos fotografías de trabajos detallados en Hijuera N°9 y (ii) copias con vigencia de dominio vigente al 7 de diciembre del año 2023, del Conservador de Bienes Raíces de Osorno.

11° Con fecha 22 de enero de 2024, el titular presentó un escrito ante esta Superintendencia, señalando, en síntesis, lo siguiente:

(i) El titular no ha ingresado ninguna solicitud al Servicio Agrícola y Ganadero para un cambio de uso de suelo del predio.

(ii) Las escrituras de compraventa de los lotes señalan en su cláusula octava que *“Las partes dejan constancia que las propiedades a que se refiere esta escritura, en atención a la subdivisión de la cual procede y regulada en la legislación vigente, se encuentran sujetas a la prohibición de cambiar el destino del uso del suelo sin previa autorización legal conforme a lo dispuesto en los artículos cincuenta y cinco y cincuenta y seis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, todo conforme al Decreto Ley número tres mil quinientos dieciséis del año mil novecientos ochenta”*.

(iii) Las fotografías acompañadas por el denunciante corresponden a un lote en particular. En tal sentido, el denunciante omite deliberadamente que en los lotes restantes no existe actividad o han estado teniendo usos agrícolas.

(iv) La publicidad mencionada por el denunciante no es actual.

(v) El proyecto no cuenta con reglamento interno.

(vi) El destino industrial de un proyecto no se adquiere por la sola voluntad de quien realiza una subdivisión, sino que se desprende de las distintas autorizaciones de organismos sectoriales.

12° Con fecha 19 de febrero de 2024, el denunciante presentó un nuevo escrito ante esta Superintendencia, informando del ingreso de una solicitud de IFC por parte de Eduardo Sánchez Solo de Zaldívar ante la Dirección Regional de Los Lagos del SAG, respecto al Lote N°11 del predio, como así también del informe técnico del mismo. Al respecto, señaló que dicho antecedente da cuenta de que el destino del proyecto será industrial o comercial, pero no agrícola.

13° Adicionalmente, acompañó los siguientes documentos: (i) Carta N°1075/2024, de 08 de febrero del 2024, emitido por la Directora Nacional (s) del SAG y (ii) Copia Vigente Lote N°11, Eduardo Sánchez Solo de Zaldívar, fojas 6841 N° 5916 del año 2022.

14° Con fecha 14 de mayo de 2024, el denunciante presentó un nuevo escrito pidiendo cuenta a esta Superintendencia respecto al oficio ORD. N°593, de 28 de febrero de 2022, por medio del cual este servicio solicitó el pronunciamiento de la hipótesis de elusión levantada a la Dirección Ejecutiva del SEA.

15° Con fecha 06 de junio de 2024, el denunciante informó e hizo presente a esta Superintendencia que respecto al lote N°11 del proyecto se iniciaron trámites para efectuar construcciones con fines distintos al agrícola. Adicionalmente, señaló que quienes han adquirido lotes de la Hijuela N°9, pretenden a través de presentaciones individuales y por separado, fraccionar el proyecto y, a su vez, eludir el ingreso al SEIA. Por tanto, solicitó a esta Superintendencia pronunciarse sobre la denuncia de fraccionamiento y elusión y determinar las acciones correspondientes en el ejercicio de sus competencias.

16° Adicionalmente, acompañó los siguientes documentos: (i) ORD. N°75, de 29 de enero de 2024, emitido por la Dirección Regional de Los Lagos del SAG y (ii) Resolución Exenta N°434, de 01 de marzo de 2024, de la Dirección Regional de Los Lagos del SAG.

IV. PRONUNCIAMIENTO DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

17° Con fecha 11 de julio de 2024, ingresó a los registros de esta Superintendencia el Oficio N°202499102608, de fecha 10 de julio de 2024, de la Dirección Ejecutiva del SEA, en el cual consta su pronunciamiento respecto a la hipótesis de elusión levantada por esta Superintendencia en el presente procedimiento, solicitado por este servicio mediante el ORD. N°593, de fecha 28 de febrero de 2024, y reiterada mediante el ORD. N°1683, de 03 de julio de 2024.

18° Al respecto, la Dirección Ejecutiva del SEA concluyó que ***“...las obras y acciones ejecutadas por Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA (...) constituyen indicios de la existencia de un proyecto de loteo con destino industrial, en los términos establecidos en las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en los literales g.1.3) y h.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA”¹.***

19° Lo anterior, en síntesis, en base a los siguientes argumentos:

¹ Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, Oficio N°202499102608, de fecha 10 de julio de 2024, p. 20.

A) Subliteral g.1.3 del artículo 3 del RSEIA

(i) El proyecto se emplaza en un área rural que no se encuentra regulada por ningún Instrumento de Planificación Territorial.

(ii) El titular no ha ejecutado obras que constituyan edificaciones. En tal sentido, señaló que *"...si bien existe la duda razonable de que eventualmente se pudieren construir edificaciones, de conformidad con lo señalado en la sección N° 3.1.4 del presente Oficio, la SMA constató solamente la subdivisión de los predios Hijueta N° 8 e Hijueta N° 9, la venta de 5 terrenos a terceros y la ejecución de obras de nivelación del terreno y compactación de suelo con material de cobertura en los lotes N° 12.274-35, N° 12.274-36 y N° 12.274-39, ubicados dentro de la Hijueta N° 9, cuya propiedad corresponde al señor Eduardo Sánchez Solo de Zaldívar"*².

(iii) El titular ha ejecutado obras de urbanización, en tanto *"...es posible tener por acreditada la habilitación de una red eléctrica implementada en el año 2021 por la empresa eléctrica SAESA, de 70 kVA, la cual constituye una obra de urbanización de acuerdo con el artículo 134 de la LGUC, particularmente, a una instalación energética"*³.

(iv) Respecto al destino industrial del proyecto, expresó que respecto a las actividades ejecutadas en los lotes N° 12.274-35, N° 12.274-36 y N° 12.274-39, ubicados dentro de la Hijueta N° 9, cuya propiedad corresponde al señor Eduardo Sánchez Solo de Zaldívar, se constata la ejecución de obras con maquinaria pesada y la iniciación de trámites necesarios para efectuar construcciones ajenas a la agricultura. Ahora bien, destaca que *"...dichas acciones han sido efectuadas por el propietario de uno de los sitios vendidos, y no respecto de los predios resultantes de la subdivisión de las hijuelas N°8 y N°9 en su totalidad, que corresponden al proyecto de subdivisión predial ejecutado por Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA"*⁴.

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

(vi) Así, agregó que *"...el Titular ha publicitado su Proyecto indicando que posee un alto potencial industrial, y que efectivamente algunos compradores han dado un destino industrial a los predios resultantes adquiridos, **es posible señalar - preliminarmente - que el requisito podría cumplirse eventualmente en el futuro"***⁶ (énfasis agregado).

(vii) Respecto a la superficie del proyecto, señaló que *"...las obras de urbanización que han sido constatadas en los predios Hijuetas N° 8 y N° 9, junto con la información sobre la comercialización de los sitios resultantes de la subdivisión de ambos predios, **pudieren dar lugar a la existencia de un proyecto de loteo con destino industrial con una superficie total de 22,45 hectáreas.** Más aún, si ha sido posible constatar que algunos propietarios de los terrenos pretenden dar un uso industrial a los predios que adquirieron"*⁷ (énfasis agregado).

² Íbid, p.12.

³ Ídem.

⁴ Íbid, p.14.

⁵ Ídem.

⁶ Ídem.

⁷ Íbid, p. 15.

B) Subliteral h.2) del artículo 3 del RSEIA

(i) El proyecto se emplaza en una zona declarada como saturada por material particulado respirable MP10, como concentración diaria y anual, y por material particulado fino respirable MP2,5, como concentración diaria y anual, a través del Decreto N° 27/2012, del Ministerio del Medio Ambiente.

(ii) No ha sido posible determinar con certeza absoluta la destinación de cada uno de los lotes resultantes del proceso de división, ya que existen indicios de la existencia de una destinación industrial.

(iii) La superficie total del proyecto corresponde a un total de 22,45 hectáreas. Por su parte, agregó que *“...la superficie respecto de la cual se han ejecutado obras con una posible finalidad industrial es de 0,5 hectáreas que, eventualmente, podría alcanzar las 1,5 hectáreas totales – de considerarse que el propietario de dicho terreno es dueño de otros dos lotes de 0,5 hectáreas cada uno – lo que, en cualquier caso, no supera el umbral de 20 hectáreas requerido por la tipología en análisis (...) No obstante, se insiste en la existencia de antecedentes que pudieren dar lugar a la existencia de un proyecto de loteo con destino industrial en una superficie de 22,45 hectáreas, pues el Titular ha publicitado los sitios resultantes de la subdivisión en portales web de corretaje de propiedades, como terrenos con alto potencial industrial”*⁸ (énfasis agregado).

(iv) Respecto a una posible incompatibilidad territorial del proyecto, agregó que *“...pese a que el proyecto objeto del presente pronunciamiento no configura las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en los literales g.1.3) y h.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, esta Dirección Ejecutiva estima necesario prevenir que dicha conclusión tiene un carácter preliminar, en tanto se sustenta en la interpretación que hace este Servicio acerca de la ilegalidad en la que podría devenir el Proyecto, al no contar con las autorizaciones necesarias para su ejecución”*⁹ (énfasis agregado). Ahora bien, precisó que *“...de tenerse por acreditada la destinación industrial del Proyecto, éste podría constituirse como una de las hipótesis de excepción a la prohibición de construcciones en suelos rurales, de conformidad con lo señalado en el inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC. Ello, por cuanto la norma establece expresamente que las construcciones industriales emplazadas fuera de los límites urbanos deberán obtener la aprobación de la Dirección de Obras Municipales correspondiente, junto con el IFC de la SEREMI MINVU y del SAG”*¹⁰ (énfasis agregado).

V. PRESENTACIONES POSTERIORES AL PRONUNCIAMIENTO DE SEA DEL DENUNCIANTE Y TITULAR

20° Con fecha 26 de julio de 2024, el denunciante presentó un nuevo escrito ante esta Superintendencia, solicitando tener por incorporados los siguientes antecedentes: (i) fotografía de 02 de julio del 2024, la que daría cuenta de una construcción y dos camiones estacionados; (ii) nueva publicidad del proyecto que hace alusión al destino comercial e industrial del proyecto.

⁸ Íbid, p.18.

⁹ Íbid, p.19.

¹⁰ Ídem.

21° A raíz de la presentación anterior, con fecha 12 de agosto de 2024, el titular presentó un escrito ante esta Superintendencia, en el que señala, en síntesis, lo siguiente:

(i) El galpón que aparece en la fotografía acompañada por el denunciante es una construcción con más de 17 años, existente de forma previa a la adquisición del predio.

(ii) La publicidad acompañada por el denunciante ha sido efectuada por empresas con las que no tiene ningún contrato y a los únicamente que se les paga una comisión por cierres de negocios. En tal sentido, no controlan las publicaciones ni las promesas que realizan dichas empresas respecto al proyecto y lotes en venta.

22° Finalmente, con fechas 13 y 23 de septiembre de 2024, el denunciante reiteró a esta Superintendencia su solicitud de que se resuelva el presente procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA.

VI. ANÁLISIS DE LOS ANTECEDENTES RECABADOS EN EL PROCEDIMIENTO

23° A partir de los antecedentes recabados en el presente procedimiento, la Superintendencia revisó la hipótesis de elusión de ingreso al SEIA levantada, analizando exhaustivamente los puntos expresados por el titular y por la Dirección Ejecutiva del SEA.

24° Al respecto, las tipologías relevantes de ser desarrolladas para efectos de confirmar o descartar una hipótesis de elusión al SEIA, son las listadas en los literales g) y h) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

A. Literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el subliteral g.1.3) del artículo 3° del RSEIA

25° El literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, indica que requieren de evaluación ambiental previa los *“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”*.

26° A su vez, el subliteral g.1) del artículo 3° del RSEIA señala que *“Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones: (...) g.1.3. Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m²)”*.

27° Pues bien, en cuanto a los supuestos de aplicación de la tipología, se concluye que estos se cumplen, por las razones que se detallan a continuación.

28° En primer lugar, el proyecto se emplaza en una zona rural de la comuna de Osorno, por lo que se cumple el requisito basal de la tipología, al tratarse

de una zona no comprendida en un instrumento de planificación territorial que haya sido evaluado estratégicamente.

29° Por su parte, respecto al requisito de que el proyecto contemple obras de edificación y/o urbanización, esta Superintendencia pudo constatar que el titular del proyecto ejecutó obras de urbanización en los términos establecidos en el artículo 134 de la LGUC. En específico, se constató: (i) la ejecución de una red eléctrica con potencia de 70 kVA, instalada en el año 2021 por la empresa SAESA, la que corresponde a una instalación energética; (ii) caminos interiores; (iii) tomas de agua en cada parcela.

30° En tal sentido, no es procedente el argumento del titular consistente en que dichas obras deben ser de mayor magnitud o envergadura para ser consideradas obras de urbanización. Esto, ya que la norma contenida en el artículo 134 de la LGUC no distingue respecto a la magnitud de las obras a fin de categorizarlas como obras de urbanización.

31° En un sentido similar, el titular señaló que dichas obras y, especialmente la red eléctrica y la red de agua no son suficientes para hacer viable un proyecto industrial en los términos planteados por esta Superintendencia, debido a operar con una baja potencia y capacidad. Sin embargo, cabe destacar que la tipología imputada solo hace referencia a que se trate de obras de urbanización, no condicionando dicha obra a una cierta capacidad o suficiencia técnica específica, por lo que el argumento presentado por el titular no desvirtúa lo planteado por esta Superintendencia, ni tampoco lo señalado por la Dirección Ejecutiva del SEA, respecto a que la instalación de red eléctrica sí constituye una obra de urbanización.

32° Respecto al requisito de que dichas obras de edificación y/o urbanización tengan un destino industrial, esta Superintendencia constató que el titular ha promocionado su proyecto como uno que tiene un gran valor comercial e industrial, en específico, con un *“gran potencial comercial/industrial, con excelente conectividad a 5 min. de Osorno y ruta 5 Sur”*.

33° Así también, en base a los nuevos antecedentes presentados por el denunciante, en específico a la publicidad acompañada en su escrito de 30 de agosto de 2023, se señala expresamente que los proyectos tienen potencial comercial/industrial. Así, en dicha publicidad se señala *“¡Descubre el lugar perfecto para construir el futuro de tu empresa! Parque Empresarial Los Laureles cuenta con **sitios industriales** de 5.000 m², a tan solo 5 minutos de Osorno (...) Nuestros terrenos cuentan con rol propio, agua potable y luz, brindándote todas las facilidades necesarias **para iniciar o expandir tu negocio**”* (énfasis agregado). Por su parte, en la publicidad realizada por la empresa Corretaje TyR SpA – acompañada en el mismo escrito de fecha 30 de agosto de 2023 - se destacan las características de proyecto como uno que cuenta con **parcelas de uso industrial, empalmes eléctricos 3F, caminos ripiados, acceso y salidas pavimentadas, transformadores y líneas de Mt Nuevas**, entre otras.

34° Al respecto, el titular planteó que no tiene contrato alguno con las empresas que publicitan el proyecto y que no está dentro de su control lo que se publicita respecto al mismo. Sin embargo, también afirmó que a las empresas de corretaje les paga una comisión por negocios “cerrados”, en caso de que se concrete la venta de algún lote. De esta forma, el titular no puede pretender desvincularse de la publicidad que dichas empresas de corretaje realizan del proyecto, a las que él mismo paga una comisión en caso de que se concrete la venta de los lotes. En tal sentido, dicha publicidad da cuenta del destino que se le pretende otorgar

al proyecto, siendo responsabilidad del titular dicha promoción y los términos de la misma, toda vez que se beneficia directamente al concretar las ventas gracias a dicha publicidad.

35° Por otra parte, el destino industrial que tienen las obras que el titular ejecutó para habilitar el terreno para las futuras ventas de los lotes también se puede evidenciar en el hecho de que, a la fecha, el propietario de los lotes N°7, 8 y 11, esto es, don Eduardo Sánchez Solo de Zaldívar, haya obtenido un IFC del SAG para ejecutar una edificación con destino industrial y, en base a ello, haya ejecutado obras tendientes a materializar dicha edificación. Nuevamente, el titular no puede pretender desligarse del hecho de que se encuentra habilitando, promocionando y vendiendo lotes de un proyecto con un destino industrial, por más que las futuras obras de edificación y/o urbanización no vayan a ser ejecutadas por él, sino que por los futuros propietarios.

36° Por último, dicho destino industrial también se desprende del giro social de las empresas compradoras de los lotes N°6, 10, 13 y 16, a saber: Transportes Negrón Carrasco SpA, Ingeniería y Paneles del Maule S.A e Inversiones Zircón Azul SpA. Así, las ventas que el titular está realizando de los lotes habilitados son a empresas dedicadas a un rubro industrial, lo que se condice con la publicidad comercial/industrial que se le ha dado al proyecto.

37° Respecto a la alegación del titular consistente en que los lotes se venden con una cláusula que prohíbe el cambio del destino del uso de suelo, cabe destacar que justamente dicha cláusula establece que dicha prohibición está condicionada a las autorizaciones legales que se pudiesen obtener según lo dispuesto en los artículos 55 y 56 de la LGUC, reproduciendo así la normativa vigente. Es decir, es posible cambiar el uso de suelo, siempre y cuando se cuenten con las autorizaciones de los organismos competentes, en este caso: la Dirección de Obras Municipales, el informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola y Ganadero respectivo. En tal sentido, lo que se ha constatado es que a la fecha uno de los propietarios ya ha obtenido autorizaciones orientadas a cambiar el uso del suelo de ciertos lotes, por lo que dicha cláusula contractual en ningún caso demuestra que el destino final del proyecto sea efectivamente agrícola.

38° Por otra parte, si bien la Dirección Regional de Los Lagos del SAG, mediante el ORD. N°902, de 22 de diciembre de 2022, informó a esta Superintendencia que no constató construcciones ajenas al uso agrícola en ninguna de las dos Hijuelas N°8 y N°9, ni de que a esa fecha existiera evidencia de que se formaran núcleos urbanos, cabe destacar que dicha afirmación no desvirtúa la hipótesis levantada por esta Superintendencia.

39° Lo anterior, toda vez que la tipología en comento no exige que las obras de edificación y/o urbanización se encuentren totalmente ejecutadas, sino que se “contemplen”. De esta manera, si bien a esa fecha la Dirección Regional de Los Lagos del SAG no constató construcciones que dieran cuenta de un uso distinto al agrícola, ello no obsta a que, tal como se ha promocionado el proyecto, el rubro de las empresas compradoras y las obras ejecutadas por uno de sus propietarios en la actualidad, las obras que se sigan ejecutando en el futuro dan cuenta de un destino industrial. En tal sentido, cabe reiterar que esta Superintendencia constató caminos interiores, red de aguas y red eléctrica, lo que fue corroborado por el propio titular tanto en las actividades de fiscalización como en su escrito de fecha 28 de julio de 2023, las que, en consonancia con la promoción del proyecto y las obras ejecutadas en los lotes ya vendidos, dan cuenta de la generación de un núcleo urbano.

40° Sin perjuicio de lo anterior, cabe destacar que, incluso si no se consideran en el análisis las futuras obras de edificación y/o urbanización que ejecutarán los propietarios de cada lote, los hechos constatados por esta Superintendencia actualmente son suficientes para configurar los requisitos del subliteral g.1.3., en tanto se constataron obras de urbanización (red eléctrica, caminos interiores y agua potable) y se constató un destino industrial de dichas obras, según se expuso anteriormente.

41° Respecto a la alegación del titular consistente en que, en caso de requerirle el ingreso al SEIA, se les estaría “forzando” a configurar un proyecto distinto al que está ejecutando, esta Superintendencia considera que dicho argumento no es procedente, en tanto justamente el proyecto constatado por la Superintendencia desde ya reúne las características para configurar las tipologías en análisis, sin perjuicio de las características futuras que se vayan definiendo a medida que se concrete la venta de los lotes restantes del proyecto.

42° Por último, respecto al requisito consistente en que la superficie sea mayor a 3 hectáreas, este también se verifica, en tanto la superficie total del proyecto es de un total 22,45 hectáreas, superando ampliamente el umbral establecido en la tipología.

43° Por tanto, se concluye que le es aplicable al proyecto la tipología del literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

B. Literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el subliteral h.2 del artículo 3° del RSEIA

44° El literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, indica que requieren de evaluación ambiental previa los *“Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas”*.

45° A su vez, la primera parte del subliteral h.2 del artículo 3° del RSEIA señala que, entre los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualquiera de sus fases, que deberán someterse al SEIA, se encuentran *“aquellas urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a veinte hectáreas (20 ha)”*.

46° Pues bien, en cuanto a los supuestos de aplicación de la tipología, se constató que el proyecto se emplaza en la comuna de Osorno, la que está declarada como zona saturada por material particulado respirable MP10, como concentración diaria y anual, y por material particulado fino respirable MP 2,5, como concentración diaria y anual, mediante Decreto Supremo N° 27, de fecha 28 de noviembre de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente.

47° En segundo lugar, tal como se expuso en el análisis contenido en el apartado anterior, el proyecto ejecutó obras de urbanización, las que además cuentan con destino industrial, por lo que también se cumple con el requisito establecido en el subliteral h.2

48° Por último, también se cumple con el último requisito de la tipología, en tanto la superficie del proyecto es de 22,45 hectáreas, superando ampliamente el umbral establecido en la tipología.

49° Por tanto, le es aplicable al proyecto el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

C. ANÁLISIS DE POSIBLE FRACCIONAMIENTO DE PROYECTOS

50° En su escrito de fecha 06 de junio de 2024, el denunciante señaló que existiría un fraccionamiento de proyectos, en tanto las solicitudes de IFC para los lotes vendidos presentadas por los propietarios darían cuenta de que se está dividiendo un proyecto con el fin de eludir el ingreso al SEIA.

51° Al respecto, el artículo 11 bis de la Ley N°19.300 dispone que *“Los proponentes no podrán, a sabiendas, fraccionar sus proyectos o actividades con el objeto de variar el instrumento de evaluación o de eludir el ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Será competencia de la Superintendencia del Medio Ambiente determinar la infracción a esta obligación y requerir al proponente, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, para ingresar adecuadamente al sistema. **No se aplicará lo señalado en el inciso anterior cuando el proponente acredite que el proyecto o actividad corresponde a uno cuya ejecución se realizará por etapas**”* (énfasis agregado).

52° A su vez, el artículo 14 del RSEIA reitera y se remite a lo dispuesto en el artículo 11 bis de la Ley N°19.300.

53° Pues bien, para que se verifique un fraccionamiento deben concurrir los siguientes elementos:

(i) Fragmentación o división de un proyecto. En este sentido, se debe determinar si los proyectos o actividades supuestamente fraccionadas responden a una sola lógica, constituyendo una unidad de proyecto.

(ii) Fin de eludir el ingreso al SEIA o variar el instrumento de ingreso al SEIA. El objeto de la división del proyecto es justamente: no ingresar al SEIA o, ingresar mediante una DIA cuando el proyecto debió haber ingresado por EIA.

(iii) Intencionalidad en la conducta. Tanto el artículo 11 bis de la Ley N°19.300 y el artículo 14 del RSEIA señalan expresamente que la conducta descrita debe ser llevada a cabo *“a sabiendas”*.

54° Al respecto, habiendo analizado los antecedentes que dieron origen al presente procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA y, habiendo concluido que se configura una elusión al SEIA en virtud del análisis realizado en el apartado anterior, se torna inoficioso referirse a una eventual hipótesis de fraccionamiento. Lo anterior, en tanto mediante el presente procedimiento ya se aborda la hipótesis de elusión al SEIA del proyecto en su totalidad.

VII. CONCLUSIONES

55° De acuerdo con lo expuesto, el proyecto “Loteo GMR Osorno” se encuentra en elusión al SEIA, en circunstancias que cumple con la tipología descrita en el literal g) y h) del artículo 10 de la ley N°19.300, desarrollado en el subliteral g.1.3 y h.2 del artículo 3° del RSEIA.

56° En este procedimiento administrativo se han observado todas las etapas dispuestas en la normativa que regula la materia: se realizaron actividades de fiscalización, se solicitó y estudio el pronunciamiento del SEA, se dio traslado al denunciado y se atendieron debidamente cada una de sus alegaciones.

57° Se hace presente que, ante una hipótesis de elusión al SEIA, esta Superintendencia puede iniciar un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA y/o un procedimiento administrativo sancionatorio¹¹.

58° En el presente caso, se ha priorizado el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA, en tanto a la fecha no se han constatado efectos ambientales relevantes, además de que el proyecto no se encuentra en un estado de ejecución avanzado.

59° En virtud de todo lo anteriormente expuesto, se procede a resolver lo siguiente:

RESUELVO

PRIMERO: REQUERIR, BAJO APERCIBIMIENTO DE SANCIÓN, a Inmobiliaria e Inversiones GMR, en su carácter de titular del proyecto “Loteo GMR Osorno”, ubicado en el kilómetro 3,5 de la Ruta U-55, el ingreso de este al SEIA, por verificarse lo establecido en el literal g) y h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el subliteral g.1.3 y h.2 del artículo 3° del RSEIA.

En caso de que el ingreso del proyecto al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental se realice mediante una Declaración de Impacto Ambiental, el ingreso deberá realizarse en un plazo de 8 meses desde la fecha de la notificación de la presente resolución.

Por otro lado, en caso de que el ingreso del proyecto al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental se realice mediante la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental, el ingreso deberá realizarse en un plazo de 12 meses desde la fecha de la notificación de la presente resolución

SEGUNDO: REQUERIR, BAJO APERCIBIMIENTO DE SANCIÓN, a Inmobiliaria e Inversiones GMR, en su carácter de titular del proyecto “Loteo GMR Osorno”, informar a esta Superintendencia:

a) Cada 4 meses, contados desde la notificación de la resolución de requerimiento de ingreso, el estado de avance en su Declaración de Impacto Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental; así como el estado de ejecución de su proyecto, considerando lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley N°19.300 (las actividades que han eludido el SEIA no podrán seguir ejecutándose mientras no cuenten con una RCA que las autorice).

¹¹ La diferencia en las respuestas institucionales a la elusión ha sido reconocida por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República (Dictamen N°18.602, de fecha 23 de mayo de 2017; Dictamen N°13.758, de fecha 23 de mayo de 2019) y del Ilustre Tercer Tribunal Ambiental (Causa Rol R-4-2021, sentencia de fecha 07 de marzo de 2022; Causa Rol R-47-2022, sentencia de fecha 31 de enero de 2023).

b) En un plazo de 8 o 12 meses, contados desde la fecha de la notificación de la resolución de requerimiento de ingreso, según corresponda, el ingreso efectivo de su Declaración de Impacto Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental al SEIA.

c) Cada 6 meses, contados desde el ingreso de su Declaración de Impacto Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental al SEIA, el estado de avance en el proceso de evaluación ambiental.

d) El término del procedimiento de evaluación ambiental del proyecto, ya sea que este se produzca por la dictación de una RCA, o bien, por cualquier otro motivo, en un plazo de 05 días hábiles desde producido tal hito.

TERCERO: FORMA Y MODO DE ENTREGA DE LA INFORMACIÓN REQUERIDA. El ingreso de documentación ante la SMA debe ser realizado mediante correo electrónico dirigido a la Oficina Regional de Los Lagos, a la dirección oficina.loslagos@sma.gob.cl, en un día hábil, indicando que se asocia al procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental REQ-019-2023.

En caso de que la información que deba remitirse a este servicio conste en varios archivos, el envío de estos deberá realizarse mediante una plataforma de transferencia de archivos, adjuntando al correo electrónico el vínculo correspondiente. Junto a ello, se deberá indicar el nombre completo, teléfono de contacto y correo electrónico del encargado, con el objeto de poder contactarlo de inmediato en caso de existir algún problema con la descarga de los documentos.

Adicionalmente, si dentro de la información remitida, existen antecedentes en formatos .kmz, .gpx, .shp, .xls, .doc, .jpg, entre otros, que permitan la visualización de imágenes y el manejo de datos, se deberá entregar un duplicado de esta información en una copia en formato pdf. Por otra parte, en el caso de mapas, se requiere que, además de ser entregados en uno de los formatos originales anteriormente señalados, estos sean ploteados, y sean remitidos también en duplicados, formato pdf.

CUARTO: TENER PRESENTE el traslado evacuado por Inmobiliaria e Inversiones GMR, con fecha 28 de julio de 2023, y sus escritos de fecha 22 de enero de 2024 y 12 de agosto de 2024, así como sus documentos adjuntos.

QUINTO: TENER PRESENTE los escritos presentados por el Comité de Mejoramiento Loteo Doña Catalina con fechas 30 de agosto de 2023, 18 de diciembre de 2023, 18 de enero de 2024, 19 de febrero de 2024, 14 de mayo de 2024, 06 de junio de 2024 y 26 de julio de 2024, como así también sus documentos adjuntos y la forma especial de notificación solicitada a casilla de correo electrónico.

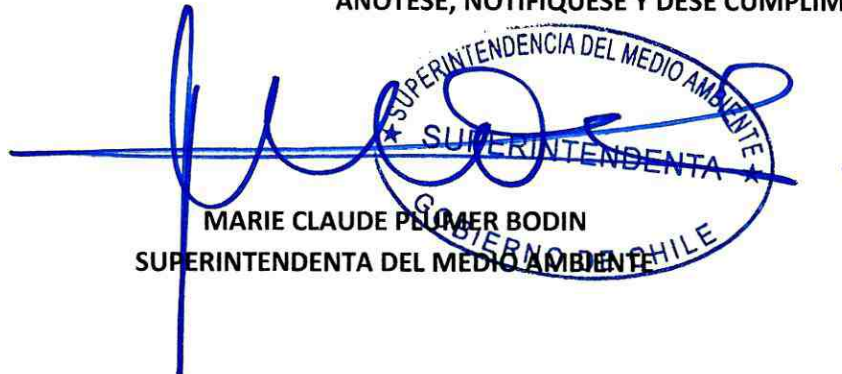
SEXTO: TENER PRESENTE el ORD. N°202499102608, de 11 de julio de 2024, de la Dirección Ejecutiva del SEA.

SÉPTIMO: PREVENIR que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley N°19.300, las actividades que han eludido el SEIA no podrán seguir ejecutándose mientras no cuenten con una RCA que las autorice.

OCTAVO: RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN. De conformidad a lo establecido en el Párrafo 4° del Título III de la LOSMA, artículo 56, en contra de la presente resolución procede el reclamo de ilegalidad ante el Ilustre Tribunal Ambiental que corresponda, dentro del plazo de quince días hábiles, contados desde

la notificación de esta resolución. Lo anterior, sin perjuicio de los medios de impugnación que establece la Ley N°19.880.

ANÓTESE, NOTIFIQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.



MARIE CLAUDE PLUMIER BODIN
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE

Stamp: SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE
SUPERINTENDENTA
GOBIERNO DE CHILE

BRS/ODLF/MES

Notificación por correo electrónico:

- Denunciante ID 488-X-2022
- Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA.

C.C.:

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de Los Lagos, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

REQ-019-2023

Expediente Cero Papel N°20.719/2024.