

**INICIA PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE  
INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO  
AMBIENTAL DEL PROYECTO “LOTEO GMR OSORNO”,  
Y CONFIERE TRASLADO A SU TITULAR INMOBILIARIA  
E INVERSIONES GMR SPA**

**RESOLUCIÓN EXENTA N°1171**

**Santiago, 06 de julio de 2023**

**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°769, de 2015, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el Instructivo para la Tramitación de los Requerimientos de Ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental; 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°564, de 2023, 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 N°119123/129/2019, de 2019, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que nombra al Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA N°119123/104/2022, de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que renueva el nombramiento del Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°752, de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el orden de subrogancia para los cargos de la Superintendencia del Medio Ambiente que se indican y deja sin efecto las resoluciones exentas que se señalan; 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 inicia procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en contra del titular Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA, por la ejecución de su proyecto “Loteo GMR Osorno”, sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental. Lo anterior, con el objeto de recabar antecedentes que permitan a esta Superintendencia del Medio Ambiente determinar si corresponde o no exigir el ingreso del proyecto a dicho sistema.

**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 del proyecto a dicho sistema.

**I. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR Y DE LA UNIDAD FISCALIZABLE**

2° Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA (en adelante, el “titular”), es titular del proyecto “Loteo GMR Osorno” (en adelante, el “proyecto”), asociado a la unidad fiscalizable del mismo nombre (en adelante, “UF”). Dicha UF se localiza en la comuna de Osorno, región de Los Lagos, específicamente, en los predios “Hijuela 8” e “Hijuela 9”, ubicados en el kilómetro 3,5 de la Ruta U-55.

3° El referido proyecto consiste en un loteo con destino industrial de 45 lotes de 5.000 m<sup>2</sup> cada uno, que considera un acceso a camino público, caminos interiores, red de energía eléctrica y red de agua predial con conexiones en cada parcela.

**II. ANTECEDENTES GENERALES DEL CASO**

**A. Denuncia**

4° Mediante la presente resolución, se aborda la denuncia incorporada en la siguiente tabla:

**Tabla N°1: Denuncia**

N°	ID	Fecha de ingreso	Denunciante	Materias denunciadas
1	488-X-2022	06-12-2022	Comité Mejoramiento Loteo Doña Catalina Claudio Raúl Valentín Appel	Intervenciones en “Hijuela 8” e “Hijuela 9”, consistentes en tala de árboles, movimientos de tierra con maquinaria pesada, obras para caminos interiores y alteración vial. Lo anterior, en elusión al SEIA, según lo dispuesto en el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en los subliterales h.1.1), h.1.3) o h.2) del artículo 3° del RSEIA.

**Fuente:** Elaboración propia conforme a la denuncia recibida.

**B. Gestiones realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente**

5° La denuncia anterior dio origen a una investigación por parte de esta Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”), en la cual se realizaron las siguientes diligencias:

- Actividad de inspección ambiental en terreno, de fecha 02 de febrero de 2023.

- Requerimientos de información al titular, a través de la Resolución Exenta N°75, de fecha 30 de noviembre de 2022; y Acta de Inspección Ambiental de fecha 02 de febrero de 2023. Al respecto, el titular dio respuesta a lo requerido, con fecha 05 de diciembre de 2022 y 15 de febrero de 2023, respectivamente.

- Requerimiento de información al Servicio Agrícola y Ganadero, a través del ORD. N°82, de fecha 30 de noviembre de 2022. Al respecto, dicho servicio dio respuesta a lo requerido con fecha 26 de diciembre de 2022.

- Análisis de imágenes satelitales.

6° Con fecha 01 de marzo de 2023, la División de Fiscalización derivó a Fiscalía, el expediente de fiscalización ambiental e IFA DFZ-2023-61-X-SRCA, que detalla las actividades indicadas, así como las conclusiones extraídas de ellas.

### III. HECHOS CONSTATADOS

7° De las actividades de fiscalización desarrolladas por esta Superintendencia, fue posible concluir lo siguiente:

(i) El proyecto se localiza en la comuna de Osorno, región de Los Lagos, específicamente, en los predios “Hijuela 8” e “Hijuela 9”, ubicados en el kilómetro 3,5 de la Ruta U-55. Dicho sector, se ubica fuera del Plan Regulador Comunal de Osorno; y dentro del polígono que considera el Decreto Supremo N°27/2012, publicado con fecha 28 de noviembre de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que declara Zona Saturada por material particulado respirable MP10, como concentración diario y anual, y por material particulado fino respirable MP2,5, como concentración diaria y anual, a la comuna de Osorno.

(ii) La “Hijuela N°8” tiene una superficie de aproximadamente 12 hectáreas, según consta en escritura pública de compraventa, otorgada con fecha 10 de agosto de 2021, Repertorio N°4113-2021, ante Abdallah Fernández Atuez, Notario Público de Osorno, inscrita bajo el Repertorio N°12156-2021, en el Registro de Propiedad a Fs. 5123v. N°4372 de 2021, del Conservador de Bienes Raíces y Comercio de Osorno. Por su parte, la “Hijuela N°9” tiene una superficie de 12 hectáreas, según consta en escritura pública de compraventa, otorgada con fecha 01 de septiembre de 2021, Repertorio N°4.614-2021, ante Abdallah Fernández Atuez, Notario Público de Osorno, inscrita bajo el Repertorio N°13379, en el Registro de Propiedad a Fs. 5330 N°4534 de 2021, del Conservador de Bienes Raíces y Comercio de Osorno.

(iii) Según los planos adjuntos por el titular en su presentación de fecha 05 de diciembre de 2022, el proyecto considera la subdivisión de la “Hijuela N°8” en 21 lotes; y la subdivisión de la “Hijuela N°9” en 24 lotes. Así se confirma con la información remitida por el titular en su presentación de fecha 15 de febrero de 2022.

(iv) El proyecto cuenta con las siguientes autorizaciones sectoriales:

- Certificado de subdivisión predial N°5356/2021, de fecha 30 de noviembre de 2021, del Servicio Agrícola Ganadero, que certifica que la subdivisión del predio “Hijuela N°9”, Rol N°2274-28, inscrito a fojas 5330, número 4534, año 2021, del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, ubicado en la comuna de Osorno, de propiedad de Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA, cumple con la normativa vigente.

- Resolución Exenta D.V.O. N°09, de fecha 27 de enero de 2022, que autoriza proyecto de acceso bidireccional para uso residencial (parcelación 60

lotes) en la Ruta U-55-V, kilómetro 3.650, lado derecho, comuna y provincia de Osorno, región de Los Lagos.

(v) El proyecto considera obras de urbanización, en específico, un cerco perimetral, caminos interiores, tomas de agua en cada parcela y una red de empalme eléctrico, como se pudo verificar en la actividad de inspección ambiental y en los planos adjuntos por el titular en su presentación de fecha 05 de diciembre de 2022. Además, en la actividad de inspección ambiental se observó en tres lotes la utilización de maquinaria para la nivelación y compactación del suelo con material de cobertura tipo arena y gravilla, junto a dos aspersores de agua humectando la superficie del sector.

(vi) Según lo informado por el titular en su presentación de fecha 05 de diciembre de 2022, el proyecto considera un galpón y una bodega de 3x2 metros, existentes de forma previa a su adquisición de los predios. Aquella información es confirmada por el Servicio Agrícola Ganadero, en su Informe de Inspección de fecha 16 de diciembre de 2022.

(vii) A partir de lo indicado por el titular en su presentación de fecha 05 de diciembre de 2022, el proyecto considera la venta directa de las parcelas, sin perjuicio de que si un corredor de propiedades, comisionista o cualquier persona quiera intermediar una compraventa, lo puede hacer. En tal sentido, se observó en la página web de la empresa Maqui Corretaje Propiedades, la promoción del proyecto como *"Subdivisión Los Laureles, terrenos agrícolas de 5.000 m<sup>2</sup>, con gran potencial comercial/industrial"*<sup>1</sup>.

(viii) En base a la presentación del titular de fecha 15 de febrero de 2022, se concluye que, a esa fecha, se habrían vendido 5 parcelas.

(ix) En el Informe de Inspección del Servicio Agrícola Ganadero de la región de Los Lagos, de fecha 16 de diciembre de 2022, entre otras cosas, se indica:

- Que, no se observan construcciones ajenas al uso agrícola en ninguna de las dos Hijuelas.
- Que, únicamente, existe una solicitud de Certificación para la "Hijuela N°9".
- Que, no hay evidencias concretas de que en ambas hijuelas se formen núcleos urbanos, ni que permitan suponer que el destino de este suelo sea inmobiliario. Inclusiva, en base a lo observado, se indica que no es posible concluir que el uso sea distinto al agrícola.
- Que, no hay presencia de bosque nativo en ambas Hijuelas, ni tala de este tipo de bosque.
- Que, no se observaron especies de fauna en mal estado o presencia de fauna muerta, sólo especies de aves que se posaban libremente en los terrenos del predio.

#### IV. CONCLUSIONES

8° Como resultado de estas actividades de fiscalización, se tienen indicios suficientes para iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto "Loteo GMR Osorno", asociado a la UF del mismo nombre, del titular Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA, en virtud de lo establecido en el literal g) y h) del artículo 10 de la Ley N°19.300; desarrollados en el subliteral g.1.3) y h.2), respectivamente, del artículo 3° del RSEIA.

---

<sup>1</sup> Enlace página web: <http://maquipropiedades.cl/propiedad/subdivision-los-laureles-ruta-u-55v/> [Última vez consultado: 31 de mayo de 2023].

9° En efecto, a partir de los hechos verificados, se concluye que el proyecto, 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, correspondería a uno de urbanización y loteo con destino industrial, de una superficie superior a 30.000 m<sup>2</sup>, superando el umbral establecido en el subliteral g.1.3) del artículo 3° del RSEIA. A su vez, se concluye que el proyecto, emplazado en una zona declarada saturada, corresponde a uno de carácter industrial, esto es, de urbanización y loteo con destino industrial, de una superficie mayor a 20 hectáreas, superando el umbral establecido en el subliteral h.2) del artículo 3° del RSEIA.

10° Se hace presente que este acto no constituye por sí mismo un requerimiento de ingreso al SEIA, sino que da inicio formal a un procedimiento administrativo, el cual tiene como objetivo recabar antecedentes que permitan a esta SMA determinar si corresponde o no exigir dicho ingreso. Es en ese sentido que en este acto se otorga traslado al titular, a fin de que haga valer sus observaciones, alegaciones o pruebas frente a la hipótesis de elusión levantada.

11° Además, es menester indicar 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 sancionatorio<sup>2</sup>.

12° En el presente caso, se ha priorizado el inicio de un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA, entre otras razones, porque a la fecha del presente acto no se verificó la existencia de efectos ambientales relevantes asociados al proyecto, lo cual se confirma en base a la actividad de inspección ambiental de este servicio y las conclusiones del Informe de Inspección del Servicio Agrícola Ganadero de la región de Los Lagos, de fecha 16 de diciembre de 2022; no existen otras infracciones asociadas a la ejecución del proyecto; y este último se encuentra en un estado de ejecución mínimo, considerando que su fin es la instalación de un parque industrial.

13° En virtud de lo anteriormente expuesto, se procede a resolver lo siguiente:

#### RESUELVO

**PRIMERO: INICIAR** un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA, en contra de Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA, en su carácter de titular del proyecto "Loteo GMR Osorno", en la comuna de Osorno, región de Los Lagos, específicamente, en los predios "Hijuela 8" e "Hijuela 9", ubicados en el kilómetro 3,5 de la Ruta U-55, porque podrían configurarse las tipologías descritas en los literales 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, respectivamente.

**SEGUNDO: CONFERIR TRASLADO** a Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA, en su carácter de titular del proyecto fiscalizado, para que, en un plazo de 15 días hábiles, a contar de la notificación de la presente resolución, haga valer las observaciones,

---

<sup>2</sup> 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).

alegaciones, o pruebas, que estime pertinentes frente a la hipótesis de elusión levantada en el presente acto.

El ingreso de documentación ante la SMA debe ser realizado mediante correo electrónico dirigido a la dirección [oficinadepartes@sma.gob.cl](mailto:oficinadepartes@sma.gob.cl), entre 9:00-13:00 horas, de 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.

**TERCERO: PREVENIR** que según lo dispuesto en los artículos 8° y 10 de la Ley N°19.300, los proyectos que cumplan con alguna de las tipologías de ingreso al SEIA, sólo podrán ejecutarse una vez que obtengan la correspondiente RCA.

**CUARTO: TENER PRESENTE** lo dispuesto en literal a) del artículo 30 de la Ley N°19.880, en relación con el derecho que ampara al interesado en un procedimiento administrativo para indicar en su primera presentación, un medio y lugar preferente para efecto de las notificaciones futuras, como podría ser una casilla de correo electrónico.

**QUINTO: TENER POR INCORPORADOS** al presente procedimiento administrativo la denuncia, el Informe de Fiscalización y sus anexos, así como los demás antecedentes y actos administrativos, a los que se hace alusión en la presente resolución.

**SEXTO: NOTIFICAR** por carta certificada, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la Ley N°19.880, a Gerardo Mohr Rasch, Representante legal de Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA. Asimismo, notifíquese por carta certificada, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la Ley N°19.880, a las personas interesadas: Comité Mejoramiento Loteo Doña Catalina y Claudio Raúl Valentín Appel.



ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.

  
★ SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE ★  
SUPERINTENDENTA  
GOBIERNO DE CHILE  
**MARIE CLAUDE PLUMER BODIN**  
**SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE**

KBW/ODLF/FSM.

**Notificación por correo electrónico:**

- Denunciante. Correo electrónico: [loteodonacatalina@gmail.com](mailto:loteodonacatalina@gmail.com).
- Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA. Correo electrónico: [inmeinvgmr@gmail.com](mailto:inmeinvgmr@gmail.com) y [matias.mohr@gmail.com](mailto:matias.mohr@gmail.com).

**C.C.:**

- Fiscal (S), 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°15.197/2023.