

14-10-2024

CHILE

PROCEDIMIENTO : Reclamación del artículo 56 de Ley N° 20.417.
MATERIA : Reclamación judicial.
RECURRENTE : Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA.
R.U.T : 76.279.635-k
REPRESENTANTE : Gerardo Edmundo Mohr Rasch
R.U.T. : 7.032.195-5
PATROCINANTE : Pablo Tejada Castillo
R.U.T. : 13.982.600-0
RECURRIDA : Superintendencia de Medio Ambiente
R.U.T. : 61.979.950-K
REPRESENTANTE : Marie Claude Plumer Bodin.

EN LO PRINCIPAL: Interpone reclamación judicial; **PRIMER OTROSÍ:** Téngase presente; **SEGUNDO OTROSÍ:** Acompaña documentos; **TERCER OTROSÍ:** Solicita forma de notificación; **CUARTO OTROSÍ:** Patrocinio y poder.

3° TRIBUNAL AMBIENTAL DE VALDIVIA

Gerardo Edmundo Mohr Rasch, Rut N° 7.032.195-5, empresario, actuando en representación de Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA., ambos domiciliado para estos efectos en Av. Nueva Mackenna 871 oficina 403, Osorno, a este Ilustre Tribunal Ambiental respetuosamente digo:

Que, encontrándome dentro de plazo y en virtud de lo establecido en el artículo 56 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (“**LOSMA**”), y del artículo 17 N° 3 de la Ley N° 20.600, vengo en presentar reclamación judicial en contra de la Superintendencia del Medio Ambiente (“**SMA**”), representada por su Superintendente de Medio Ambiente, Sra. Marie Claude Plumer Bodin, ambos domiciliados en la ciudad de Santiago, calle Teatinos N° 280, piso 8 y 9, Región Metropolitana.

La reclamación judicial se deduce en contra de la **Resolución Exenta N° 1785** que la SMA dictó el **25 de septiembre de 2024** (en adelante la “Res Ex. 1785/2024” o “la resolución

reclamada”), y fue notificada por correo electrónico recibido el mismo 25 de septiembre de 2024. La resolución recurrida puso término al procedimiento administrativo ROL 019-2023, ordenando el ingreso al Sistema de Evaluación Ambiental (“SEIA”) del Proyecto desarrollado por mi representada y que se denomina “**Loteo GMR Osorno**”.

A opinión de la SMA, se configura la tipología de ingreso al SEIA contenida en el literal g) y h) del artículo 10 de la Ley 19.300, que es desarrollada en detalle en los subliterales g.1.3. y h.2 del artículo 3 del Reglamento del SEIA¹.

Según veremos en lo sucesivo, la Res. Ex. N° 1785 es ilegal y debe ser enmendada, porque no se configuran las tipologías del ingreso imputadas, en tanto: (i) el Proyecto no contempla obras de urbanización; (ii) el loteo no tiene un destino industrial, y la SMA desconoce la normativa urbanística que regula al sector rural; (iii) ausencia de medios probatorios que demuestren que el Loteo GMR es industrial; (iv) vulneración a las reglas de valoración de la prueba; (v) es materialmente imposible evaluar un Proyecto cuyas obras o edificaciones son inciertas y eventuales.

1. ANTECEDENTES GENERALES

a) El loteo GMR Osorno.

El Loteo GMR Osorno se emplaza en el kilómetro 3,5 de la Ruta U-55-V, sector Fundo Los Laureles de la comuna de Osorno, región de Los Lagos, específicamente en los predios denominados “Hijuela 8” y “Hijuela 9”, de un total de 22,5 ha.

La Hijuela 8 tiene una superficie de 10,5 ha y fue subdividido en 21 lotes, cada uno de una superficie de 5.000 m². En este predio, la subdivisión fue aprobada mediante el Certificado de Subdivisión Predial N° 2778/2022, que el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) emitió el 3 de mayo de 2022.

Por su parte, la Hijuela 9 tiene 12 ha y fue subdividido en 24 lotes de 5.000 m², cuya subdivisión fue aprobada mediante el Certificado de Subdivisión Predial N° 5356/2021 del 30 de noviembre de 2011.

En ambos casos la autorización de subdivisión se otorgó al amparo del Decreto Ley N° 3516, que “*establece normas sobre división de predios rústicos*”. Desde un comienzo es importante dejar establecido, que el Proyecto consiste en la subdivisión de un predio rústico y la venta de terrenos agrícolas que están emplazados en un suelo rural. No es una urbanización, no es

¹ Decreto Supremo 40/2012, del Ministerio de Medio Ambiente.

un condominio, no es un loteo con destino industrial, y su Titular no le va a cambiar el uso de suelo al terreno y tampoco va a construir casas ni establecimientos industriales.

El Proyecto se diseñó para ser vendido en el estado más rústico posible. Su carácter rural se acredita con la ausencia de obras de urbanización, ya que el Loteo **no cuenta con caminos asfaltados**, no hay espacios comunes, no hay obras de equipamiento, **no posee un reglamento de copropiedad, no cuenta con un sistema de tratamiento de aguas servidas**, y cada propietario debe presentar ante la Seremi de Salud, un sistema de “aguas servida doméstica particular”, el que no es financiado por el Titular del Proyecto. Asimismo, el **Proyecto carece de colectores subterráneos de aguas lluvias, alumbrado público, aceras, veredas, soleras y ciclovías**.

El Proyecto solo contempló la realización de obras mínimas de uso o habitabilidad, recordando que el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”), en los sectores rurales permite la construcción de una vivienda principal más una segunda casa para los trabajadores del predio, la ejecución de actividades agropecuarias, y el levantamiento de edificaciones que sirvan de apoyo a la actividad agropecuaria (galpones, aserraderos, corrales, etc).

Estas condiciones mínimas de habitabilidad o de uso, consisten en: la habilitación de caminos de tierra²; una tubería de PVC soterrada para dar disponibilidad de agua (no potable), la cual se extrae desde un pozo debidamente inscrito; y la constitución de una servidumbre eléctrica. Todas las instalaciones eléctricas fueron construidas por Saesa³. En el Informe de Fiscalización⁴, expresamente se reconoce que la red eléctrica “*fue implementada por la empresa eléctrica Saesa hace dos años atrás*” y no por el Titular.

Estas obras mínimas de habitabilidad no constituyen obras de urbanización, pues el agua, la servidumbre eléctrica y los caminos (de tierra), son condiciones necesarias tanto para el consumo humano como para desarrollar actividades agrícolas, ganaderas, o forestales. Atenta contra las más elementales reglas de la lógica y máximas de la experiencia (sana crítica), el pensar que la ejecución de estas obras significa que el loteo tiene un destino industrial.

Con relación a este último punto, en el aludido Informe de Fiscalización que se dictó en marzo del año 2023, se indica que una empresa corredora de propiedades habría realizado publicidad señalando que los terrenos tienen potencial industrial, y que se “*constata una conversión gradual en el cambio del uso de suelo agrícola a usos de suelo de distinta clase, permitiendo la realización de obras con un marcado destino industrial*”.

² En realidad son servidumbres de paso que le dan salida a las parcelas.

³ Empresa distribuidora eléctrica del sector.

⁴ Informe de Fiscalización N° DFZ-2023-61-X-SRCA de marzo de 2023.

La supuesta conversión gradual de los usos de suelo, es una predicción que realizó la SMA. Fue un vaticinio o un ejercicio de clarividencia que el paso del tiempo demostró que fue errado, pues a octubre del año 2024, no hay ninguna construcción industrial en el Loteo GMR y no hay ninguna parcela que tenga un uso de suelo industrial.

b) El procedimiento administrativo tramitado por la SMA.

Basándose en las elucubraciones o suposiciones del Informe de Fiscalización, con fecha 6 de junio de 2023, la SMA dictó la Res. Ex. 1171 que dio inicio al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, Rol REQ-019-2023. En dicho acto administrativo, se indica que este procedimiento se habría iniciado por denuncia del “Comité de Mejoramiento Loteo Doña Catalina”⁵ y Claudio Valentín Appel.

Con fecha 6 de julio de 2023, mi representada evacuó el traslado conferido por la SMA, y en lo sustancial expuso que el Proyecto no debe ingresar al SEIA; porque no hay “*antecedentes ciertos y determinados que habiliten sustentar la conclusión fáctica de tratarse el Proyecto de uno con destino industrial*”.

Con fecha 25 de septiembre de 2024, la SMA dictó la Res. Ex. 1785 exigiendo el ingreso al SEIA del Loteo GMR Osorno. En dicho acto administrativo, la SMA concluye que hay obras de urbanización y que se trata de un loteo industrial, ya que “*se constató (i) la ejecución de una red eléctrica de 70 KVA, instalada el año 2021 por la empresa SAESA; (ii) caminos interiores; (iii) tomas de agua en cada parcela*”.

La conclusión sobre el destino industrial del Loteo GMR no responde a hechos observados por la SMA, sino que es una enteleguía que fue creada a partir de suposiciones o vaticinios sobre hechos que eventualmente podrían ocurrir a futuro.

En dicho contexto, las causales de ingreso imputadas son las siguientes:

- Literal h) del artículo 10 de la Ley 19.300, desarrollado en el subliteral h.2 del artículo 3 del RSEIA, que señala: “*Se entenderá por Proyectos industriales aquellas*

⁵ Llama poderosamente la atención que se no haya iniciado una investigación de oficio en contra del Loteo Doña Catalina, el cual contaría con 43 lotes de 5.000 m² cada uno que tienen una finalidad habitacional. Dada la cantidad de lotes, al parecer, se superarían las 7 ha que es el límite previsto por el literal h.1.3 del RSEIA para el ingreso a evaluación ambiental de Proyectos de loteo con destino habitacional. Dejarle caer todo el peso de la ley a un loteo, haciendo vista gorda con otro loteo vecino que presumiblemente se encuentra en elusión al SEIA, atenta contra la garantía constitucional de la igualdad ante la ley.

urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a veinte hectáreas (20 ha)”;

- Literal g.1.3 del artículo 3 del RSEIA, que exige la evaluación ambiental de: *“Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m²)”.*

2. EL LOTEО GMR NO CONTEMPLA OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Para imputar la configuración de las tipologías de ingreso al SEIA de los sublitterales h.2) y g.1.3.), se parte de la base que el Proyecto Loteo GMR contempla obras de urbanización. Así lo señala el numeral 47 de la resolución reclamada, donde se indica que *“el Proyecto ejecutó obras de urbanización, las que además cuentan con destino industrial”.*

No obstante, la realidad del Proyecto Loteo GMR es muy distinta a lo imputado por la SMA, ya que simplemente estamos frente a una subdivisión de un predio rústico realizada al amparo del Decreto Ley N° 3.516/1980 del Ministerio de Agricultura. Dicho de otro modo, el Loteo GMR no es una urbanización, no contempla obras de urbanización, y tampoco tiene un destino industrial.

De partida, es importante destacar que las parcelas resultantes de la subdivisión quedan con **“prohibición de cambio de uso de suelo”**. Esta prohibición consta en las escrituras de compraventa que firmó cada propietario. La misma prohibición se encuentra en el Decreto Ley 3.516.

Adicionalmente, la **subdivisión no puede ser considerada como una urbanización**, ya que las parcelas mantienen su carácter rústico y no se ha ejecutado ninguna de las obras que el inciso primero del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”), establece como necesarias para estar frente a una urbanización.

En efecto, el inciso primero del artículo 134 de la LGUC, señala 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”.*

La enumeración de las obras de urbanización debe entenderse copulativamente⁶, es decir, el Proyecto debe contemplar la realización de todas y cada una de las obras antes descritas. Ahora, si comparamos el listado de obras que entran dentro del concepto urbanización con la realidad del Proyecto, queda en evidencia no se han realizado este tipo de obras:

Exigencias urban. art. 134 LGUC	Obras Proyecto
El pavimento de las calles y pasajes	No hay calles pavimentadas. Todos los caminos son de tierra. Según dispone el Decreto Ley 3.516, estos caminos en realidad son servidumbres de tránsito constituidas en los términos del artículo 881 del Código Civil.
Plantaciones y obras de ornato	Las plantaciones y obras de ornato se definen en el artículo 3.2.11 de la OGUC, que señala que ellas consisten en “ <i>alumbrado público, pavimentos peatonales, vegetación (plazas y áreas verdes) y su respectiva solución de riego</i> ”. El Loteo GMR no tiene alumbrado público, no tiene aceras o pavimentos peatonales, y no tiene áreas verdes (plazas), ni espacios de uso común.
Instalaciones energéticas	Tal como se indica en la resolución reclamada, la “ <i>red eléctrica de 70 KVA, instalada el año 2021 por la empresa SAESA</i> ”. El Titular se limitó a constituir una servidumbre para el paso de estas instalaciones. El arranque eléctrico a cada parcela debe ser tramitado y financiado por los propietario de las parcelas ante Saesa.
Instalaciones sanitarias	El Proyecto no posee instalaciones sanitarias, no posee sistema de tratamiento de aguas servidas ni colectores de agua servidas. Cada propietario debe presentar ante la Seremi de Salud, y obtener la aprobación de un sistema de aguas servidas domésticas particular.
Colectores de aguas lluvias.	El Proyecto no contempla la construcción de colectores de aguas lluvias. El Proyecto de recolección de aguas lluvias es de resorte de cada propietario.
Obras de defensa y servicio del terreno.	Las obras de defensa o contención del terreno, deben ser construidas por cada propietario.

⁶ La Guía del Servicio de Evaluación Ambiental que “Instruye y uniforma criterios en relación a la aplicación de los literales g) y h) del artículo 3 del Decreto Supremo N°40 de 2012”, señala expresamente que las obras del art. 134 de la LGUC que “**la enumeración de estas obras debe entenderse copulativamente, es decir, el proponente o titular contempla la realización de todas las obras antes descritas**”.

Así, en definitiva, estamos frente a una subdivisión predial que no contempló la construcción de obras de urbanización por parte de su Titular, ya que no cuenta con un sistema de alcantarillado y de recolección de aguas servidas, no tiene colectores de aguas lluvias, no tiene alumbrado público, aceras, veredas, y soleras. La subdivisión no cuenta con equipamiento como plazas, supermercados, paraderos de transporte. Se trata de parcelas individuales e independientes, sin equipamiento alguno anexo a ellas.

La ausencia de las obras listadas en el art. 134 de la LGUC permite concluir que, tal como lo certificó el SAG, el Proyecto no constituye una urbanización, sino que estamos frente a una subdivisión de terrenos, definida en el artículo 2.2.2. de la OGUC como *“la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes. Para estos efectos, se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el Proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial”*.

De este modo, el Loteo GMR es una simple subdivisión de un predio rústico que carece de obras de urbanización, por lo que no se verifica el primer supuesto de hecho esgrimido por la SMA para la configuración de los sublitterales h.2) y g.1.3.).

3. EL LOTEJO NO TIENE UN DESTINO INDUSTRIAL, Y LA CONCLUSIÓN DE LA SMA DESCONOCE NORMATIVA URBANÍSTICA QUE REGULA AL SECTOR RURAL.

El segundo supuesto sobre el cual se exige el ingreso al SEIA, es el carácter industrial del loteo GMR. En este caso no se puede hablar de un “supuesto de hecho”, ya dicha conclusión no se sustenta en antecedentes fácticos, sino en suposiciones o especulaciones sobre hechos futuros e inciertos, como lo es la eventual construcción de edificaciones industriales en suelo rural. No obstante, se trata de una conclusión errada que desconoce toda la normativa urbanística que regula a los sectores rurales.

a) La interpretación de la SMA desconoce la normativa urbanística del sector donde se ubica el Loteo GMR.

Uno de los problemas de la resolución reclamada, es que presupone que se pueden instalar industrias al interior del Loteo GMR, a pesar de que éste se ubica íntegramente en un sector rural de la comuna de Osorno. En este sentido, la SMA desconoce que la normativa

urbanística contenida en el artículo 55 de la LGUC, establece que en suelo rural no se permiten las actividades industriales, sino sólo de manera muy excepcional y esporádica, previa obtención de un permiso administrativo conocido como Informe Favorable para las Construcciones (IFC), también conocido como cambio de uso de suelo.

Por lo mismo, para que el razonamiento o vaticinio de la SMA sea válido, el Proyecto de loteo debería ubicarse al interior de una zona donde el instrumento de planificación territorial permita la instalación de industrias.

En efecto, la resolución reclamada es ilegal porque desconoce conceptos básicos de la normativa urbanística, la cual establece que las actividades industriales deben ser desarrolladas al interior de la zona urbana (o de extensión urbana) y en polígonos o zonas especialmente dispuestos para su emplazamiento.

Los usos o tipos de suelo urbano se regulan en el artículo 2.1.24 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (“OGUC”), y se agrupan en 6 diferentes categorías: residencial, actividades productivas, equipamiento⁷, infraestructura⁸, espacio público⁹; y áreas verdes. Lo anterior se ve materializado en los planes reguladores comunales o intercomunales, donde se establecen una serie de polígonos donde se admiten los distintos usos de suelo.

La distribución de las industrias en la zona urbana no es libre, sino que depende de su peligrosidad. Para conocer la peligrosidad de la industria, hay que realizar un trámite ante la Seremi de Salud que se conoce como “calificación industrial”, el que se regula en los artículos 2.1.28 y 4.14.2 de la OGUC.

El artículo 4.14.2 de la OGUC señala que las industrias pueden ser calificadas como: (i) peligrosas; (ii) insalubres o contaminantes; (iii) molestas; (iv) o inofensivas. Sobre la base de esta calificación, los planes reguladores establecen distintos polígonos para su emplazamiento. Así, por ejemplo, las industrias contaminantes se encuentran en cordones industriales alejados de viviendas.

Al parecer toda esta normativa urbanística es desconocida por la SMA, quien desconoce que la instalación de industrias es propia de los sectores urbanos y depende de los usos de suelo fijados en los planes reguladores. Por lo mismo, **no puede ser tildado de industrial un loteo que está ubicado en un sector donde la normativa urbanística no permite dicha actividad.**

⁷ Se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios: comercio, culto, deporte, cultura, entretención, educación, salud (OGUC art. 2.1.32)

⁸ Se refiere a obras de transportes, sanitarias, energética, telecomunicaciones (OGUC art. 2.1.29).

⁹ Sistema vial, plazas, áreas verdes públicas.

b) El otorgamiento del IFC es excepcional y no una regla general como lo presupone la SMA.

La resolución reclamada no solo desconoce la normativa urbanística, sino que además parte de un **supuesto errado, como es el presuponer que todas las parcelas van a obtener un IFC favorable** (cambio de uso de suelo) que les permita la construcción de establecimientos industriales en un sector rural.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 55° de la LGUC, *“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”*. Esta norma añade en su inciso 4 que *“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”*.

De este modo, la regla general es que en el suelo rural se pueden ejecutar actividades agrícolas, ganaderas o forestales (y otras anexas), y excepcionalmente se pueden realizar construcciones industriales, para lo cual se necesita obtener el IFC. A su turno, este permiso necesita de un informe favorable de la Seremi de Vivienda y del SAG, además del permiso de edificación que debe otorgar el Director de Obras Municipales (“DOM”).

El siguiente extracto de la Circular del SAG que regula al IFC, demuestra que levantar industrias en suelo rural es de carácter “excepcional”¹⁰:

*“De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), fuera de los límites urbanos establecidos por los instrumentos de planificación territorial correspondientes, es posible **excepcionalmente** subdividir y urbanizar predios rurales y/o ejecutar edificaciones destinadas a las finalidades que la disposición señala. Se trata de una norma de **carácter excepcional**, lo que significa que la justificación de las divisiones, urbanizaciones y edificaciones que se emplacen en el área rural deberán ser técnicamente demostradas en las respectivas solicitudes”*.

¹⁰ CIRC. SAG N° : 296/2019, que uniforma criterios sobre la aplicación del IFC.

Lo que es una regla de carácter excepcional para el SAG, es considerado como una regla general para la SMA, quien da por hecho de que en todas las parcelas (o en su mayoría) se va a levantar una edificación industrial.

Al ser un permiso excepcional, para el otorgamiento del IFC el SAG debe velar porque *“no se produzcan actividades incompatibles o nocivas para la agricultura de una zona determinada”*¹¹. Para ello, el SAG debe emitir un Informe Técnico, cuyo objetivo es determinar la calidad del suelo y otras características del entorno en que se pretende emplazar el Proyecto, considerando *“como suelos de alta prioridad agrícola los clasificados en las clases de capacidad de uso I, II y III; y eventualmente IV y VI en aquellas regiones o áreas en donde tales categorías sean prioritarias”*¹².

Todo lo anterior, permite demostrar la ilegalidad cometida por la SMA, al no ser posible el presuponer que todas o la mayoría de las parcelas van a obtener su IFC, y se van a levantar edificaciones industriales. El IFC es un permiso excepcional, y su otorgamiento va a depender de que la actividad propuesta no sea incompatible con la agricultura, lo que depende a su vez de la calidad del suelo objeto del permiso, necesitando además del pronunciamiento favorable de tres órganos administrativos: el SAG, la Seremi de Vivienda, y la DOM.

4. AUSENCIA DE MEDIOS PROBATORIOS QUE DEMUESTREN QUE EL LOTEIO GMR ES INDUSTRIAL.

Según el art. 51 de la Ley 20.417: *“Los hechos investigados y las responsabilidades de los infractores podrán acreditarse mediante cualquier medio de prueba admisible en derecho, los que se apreciarán conforme a las reglas de la sana crítica”*. Por su parte, la sana crítica se vincula a las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia.

Para presuponer el destino industrial del Loteo, la SMA invocó la publicidad efectuada por una corredora de propiedades que no tiene ninguna relación con los propietarios del Loteo; el cambio el IFC que se obtuvo en una parcela; y las obras de habilitación del Loteo. A continuación, se dará cuenta de la errónea ponderación de estos antecedentes.

- La publicidad del Proyecto.

El argumento vinculado a que una corredora de propiedades publicitó como industrial el Loteo, es realmente insostenible. Cuesta entender el uso de un argumento tan banal y

¹¹ <https://www.sag.gob.cl/ambitos-de-accion/informe-de-factibilidad-para-construcciones-ajenas-la-agricultura-en-area-rural-ifc>

¹² CIRC. SAG N° : 296/2019, que uniforma criterios sobre la aplicación del IFC, pag. 6.

simplista, y al respecto sólo vamos a señalar que lo que haya dicho un corredor de propiedades que no tiene ninguna relación con el loteo, no le da a éste el carácter de industrial. La publicidad tampoco va a permitir obtener un IFC favorable.

Junto a ello, solo se va a reiterar que no se mantiene ningún tipo de contrato con la corredora TyR SpA., ni con ninguna de las corredoras mencionadas por los denunciantes, quienes sólo buscaban obtener una comisión por la venta.

- **Las obras realizadas por el titular.**

Ya se ha explicado que el Loteo GMR habilitó un camino de tierra para darle conectividad a las parcelas, tuberías de PVC subterráneas de agua, y servidumbres eléctricas. También se explicó se trata de obras mínimas que le dan habitabilidad a las parcelas y permiten la ejecución de las actividades agropecuarias que son propias de la zona rural.

Estas obras mínimas son comunes a la gran mayoría de los loteos que se desarrollan en el país, e incluso, casi la totalidad de los loteos que han sido objeto de procedimientos de requerimiento de ingreso por la SMA, cuentan con estas mismas obras y a ninguno se les ha imputado el tener un destino industrial. En el primer otrosí, se acompaña un cuadro con el rol del procedimiento administrativo y la infraestructura con que cuenta cada loteo que ha sido investigado por la SMA.

Al contrario de la SMA, para el SAG las instalaciones de agua, eléctricas y caminos, son obras complementarias de la actividad agrícola, por lo que no requieren de la aprobación de un IFC y no representan indicio alguno de un destino industrial.

De este modo, la Circular del SAG N° 296/2019, señala que no requieren de IFC:

*“La explotación agrícola de un inmueble y sus actividades derivadas y complementarias. Se entenderá por construcciones necesarias para dicha explotación, obras tales como: **construcciones destinadas a la crianza, engorda, lechería, postura o reproducción de ganado. construcciones necesarias para la producción bajo plástico, invernadero; construcciones necesarias para el resguardo de maquinaria, insumos, equipos o implementos agrícolas. construcciones necesarias de tipo tecno estructural** (casetas de riego, revestimiento de canales, infraestructura para techar frutales, infraestructura para el control de heladas y sistemas de drenaje, infraestructura para complementar planteles de animales de engorda, crianza y lechería). infraestructura para tratamiento de guanos y purines provenientes de planteles de animales de engorda, crianza y lechería del predio. b. Las viviendas del propietario y sus trabajadores. c. **La construcción de redes y trazados de***

infraestructura en áreas rurales que señala el artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”.

Ahora, si vamos al art. 2.1.29 de la OGUC, veremos que por infraestructura se refiere a caminos, redes de agua, y redes eléctricas, entre otras. Con ello, es evidente que lo que la SMA presupone son obras propias de un loteo industrial, en realidad **son obras complementarias a la actividad agrícola, que no requieren IFC**, y que además son comunes a la gran mayoría de los loteos que se desarrollan en el país.

- El IFC que obtuvo una de las parcelas y la venta de éstas a sociedades.

La venta de algunas parcelas a sociedades no significa que ellas vayan a tener un destino industrial. Los inmuebles pueden ser adquiridos por personas naturales o jurídicas, y ello no tiene ningún tipo de consecuencia en su uso de suelo.

De muestra un botón: de los 45 lotes que componen el Loteo GMR, sólo una parcela cuenta con IFC favorable, y justamente se trata de una parcela que fue adquirida por una persona natural. Se trata de la parcela 11 (Rol 12274-39) de la Higuera 9, y el IFC fue presentado por don Eduardo Sánchez Solo de Zaldivar.

La aprobación de este IFC demuestra que sólo 1 de 45 lotes ha cambiado su destino rural. Es decir, actualmente el **2,2% del loteo no es rural, mientras que el 97,8% restante sigue manteniendo un uso de suelo rural**. Estas cifras desacreditan el vaticinio de la resolución reclamada y del Informe de Fiscalización, donde infundadamente se dijo que se “*constata una conversión gradual en el cambio del uso de suelo agrícola*”.

Por lo demás, el cambio de uso de suelo **no fue para realizar una actividad industrial, sino de “equipamiento”**, la cual es una categoría urbanística distinta a la industrial. En la práctica, el IFC fue dado para la “construcción de un galpón y oficinas para arriendo”, según se observa en la siguiente imagen:

4. Que, el proyecto acompañante de la solicitud de informe de factibilidad para la construcción no contempla subdivisión, está afecto al inciso 4°, es de tipo Equipamiento, se ajusta a lo dispuesto en el Art 55 del DFL 458/1975 y consiste en Construcción de galpón y oficinas para arriendo, de propiedad de EDUARDO SÁNCHEZ SOLO DE ZALDIVAR, ubicada en Osorno.

Más allá de los vaticinios de la SMA, lo cierto es que a la fecha no hay ninguna parcela con destino industrial en el Loteo GMR, lo que demuestra un grave yerro en el ejercicio de clarividencia de la resolución recurrida.

- El SEA declaró que no existe certeza absoluta sobre la destinación de sitios.

A través del Documento Digital N° 202499102608 del 10 de julio de 2024, el SEA emitió el informe no vinculante que se le exige en este tipo de procedimientos.

Si bien el informe del SEA no es del todo claro, en sus conclusiones (pag. 20), señala expresamente lo siguiente:

“con la habilitación de una red eléctrica, la publicitación de terrenos con potencial industrial y la venta a terceros de los predios resultantes de la subdivisión, constituyen indicios de la existencia de un Proyecto de loteo con destino industrial, en los términos establecidos en las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en los literales g.1.3) y h.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

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

De esta forma, el SEA dejó constancia que sólo una de las parcelas cuentas con IFC, reafirmado que a la fecha el 97,8% del Loteo GMR sigue siendo rural. Por lo demás, el SEA se equivoca, ya la única parcela que obtuvo el IFC no cambió su suelo a industrial sino a equipamiento, según se explicó en el literal anterior.

5. ERRÓNEA VALORACIÓN DE LA PRUEBA POR LA SMA E INFRACCIÓN AL PRINCIPIO DE IMPARCIALIDAD.

Tal como se adelantó, la Res. Ex. 1785 exigió el ingreso al SEIA del Loteo GMR Osorno, ya que *“se constató (i) la ejecución de una red eléctrica de 70 KVA, instalada el año 2021 por la empresa SAESA; (ii) caminos interiores; (iii) tomas de agua en cada parcela”.*

Sin embargo, la SMA no ponderó lo siguiente:

- (i) El carácter rústico del loteo: A nuestro entender, atenta contra las más elementales reglas de la lógica el presuponer que va a ser utilizado con destino industrial un loteo que no cuenta con: alcantarillado, agua potable, colectores de agua lluvia, servicio de internet banda ancha, aceras, veredas, áreas verdes, o caminos pavimentados. La

lógica nos dice que muy difícil, sino imposible, el desarrollo de actividades industriales en estas condiciones.

- (ii) Que las obras realizadas por el titular del loteo (camino de tierra, servidumbre eléctrica, y red de agua no potable) son obras comunes a la gran mayoría de los Proyectos de parcelas que se ejecutan en el país, y no significa que tenga o vaya a tener un destino industrial.
- (iii) No ponderó que los 70 kva aprobados por SAESA, se traduce en una entrega de menos de 2 kva por lote o, en unidades más conocida por todos, 2 kW, o sea la energía necesaria para un hervidor eléctrico(2kw) o una aspiradora(1,6kw) o un microondas (2kw).
- (iv) No ponderó que un arranque de agua de 1 pulgada, alcanza con lo justo para los consumos domésticos de la parcela (casa más huerta), y no alcanza a satisfacer los consumos de una industria.
- (v) No ponderó que los instrumentos de planificación territorial no permiten la actividad industrial, y que el IFC es un permiso excepcional cuya obtención es un hecho futuro e incierto.
- (vi) Tampoco ponderó que el SAG de Los Lagos en su Ord. N° 902 del 22 de diciembre de 2022, señaló que “*no se observaron construcciones ajenas al uso agrícola*”. De igual modo, el Informe de Fiscalización de la SMA tampoco da cuenta de construcciones ajenas al uso agrícola.
- (vii) No ponderó que el SEA opinó que “*no existe certeza absoluta sobre la destinación de sitios*”.
- (viii) No ponderó que a la fecha sólo una parcela cambió su uso de suelo a equipamiento. Que el 97,8% del Loteo GMR sigue siendo rural, y que no hay ninguna parcela que tenga un uso de suelo industrial.

Si se ponen en una balanza los antecedentes utilizados por la SMA versus aquellos que refutan dicha tesis, por simple lógica, se concluye que la balanza se inclina por el lado de que el Loteo GMR no tiene un destino industrial.

Es decir, por simple lógica, se cae el vaticinio de la SMA que le permitió configurar la tipología de los sublitterales h.2) y g.1.3.).

Adicionalmente, lo expuesto deja en evidencia que la prueba no fue analizada con imparcialidad, pues la SMA utilizó antecedentes superfluos y simplistas para considerar que a futuro eventualmente el loteo puede tener un uso industrial, pero sencillamente dejó de lado todos aquellos antecedentes que le demuestran lo contrario. En este sentido, existió una vulneración al artículo 11 de la Ley 19.880 que establece el principio de imparcialidad con que debe actuar la administración.

6. LA EVALUACIÓN AMBIENTAL NO PUEDE REALIZARSE EN BASE A SUPOSICIONES O HECHOS DE OCURRENCIA EVENTUAL.

La SMA desconoce que la evaluación ambiental de un proyecto, no puede realizarse en base a suposiciones o especulaciones en torno a los usos que los propietarios le van a dar a un terreno, o en torno a las edificaciones que a futuro pueda llegar a tener un Proyecto.

El SEIA, como instrumento predictivo, necesita conocer con certeza en que consiste el proyecto sometido a evaluación y que obras contempla, para así ponderar sus impactos, y en función de ello declarar si estos son o no significativos, establecer si debe ingresar conforme a una Declaración o un Estudio de Impacto Ambiental, o exigir medidas de mitigación, compensación a reparación, entre otras.

Para evitar estas incertezas, el artículo 36 del RSEIA permite poner término al procedimiento de evaluación por **falta de información relevante y esencial**. Se trata de una terminación temprana, señalando dicha norma que “*se entenderá que el Estudio carece de información relevante para su evaluación, cuando no se describen todas las partes, obras o acciones del Proyecto o actividad sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, o sus distintas etapas; y se entenderá que carece de información esencial para su evaluación cuando, sobre la base de los antecedentes presentados, no es posible evaluar la presencia o generación de efectos, características o circunstancias del artículo 11 de la ley, ni determinar si las medidas de mitigación, reparación y compensación propuestas son adecuadas, así como tampoco la efectividad del plan de seguimiento*”¹³.

Al respecto vale la pena preguntarse cómo se van a describir todas las partes u obras del proyecto, si se desconoce cuántas parcelas van a solicitar y obtener el IFC. Queda en el aire también la descripción de las etapas del proyecto, o cuáles son sus impactos, o cuál es su línea de base o área de influencia en relación a cada componente ambiental afectado.

¹³ En el art. 48 del RSEIA se repite la misma norma pero respecto de las Declaraciones de Impacto Ambiental.

Obviamente, la SMA no vio estos problemas al momento de exigir el ingreso al SEIA en función de suposiciones o predicciones futuras de los eventuales usos que los propietarios podrían darle a las parcelas.

A la diferencia de la SMA, el Servicio de Evaluación Ambiental (“SEA”) sí ha dado cuenta de dicho inconveniente, y en no pocas oportunidades le ha señalado a la SMA que la evaluación ambiental no se puede realizar en base a suposiciones.

Esta “prevención” del SEA, la ha formulado en una serie de requerimientos de ingreso al SEIA que son tramitados por la SMA, a propósito de parcelaciones rurales donde se imputa la eventual construcción de más de 80 viviendas. En específico, la prevención del SEA se encuentra en los siguientes procedimientos administrativos: Rol Req-30-2022; Rol Req-26-2022; Rol Req-11-2022; Rol Req-028-2022; Rol Req 31-2022; Rol Req 25-2022; Rol Req 034-2022; Rol 033-2022.

La siguiente cita permite ilustrar lo señalado: *“En primer lugar, al no contemplar edificaciones, el Proyecto no corresponde a un “conjunto habitacional”. Al respecto, cabe aclarar que desde un punto de vista ambiental no es posible presuponer la ejecución futura de obras, partes o acciones que, conforme a lo señalado por el respectivo titular, no son parte del Proyecto y respecto de las cuales no existe información suficiente para desarrollar una adecuada evaluación de impacto ambiental(en términos de los artículos 36 y 48 RSEIA, falta información relevante para comprender y evaluar adecuadamente un Proyecto o actividad, lo que constituye una causal de término anticipado del procedimiento de evaluación ambiental). En este sentido, es menester señalar que en el procedimiento administrativo ante la SMA no constan antecedentes que permitan determinar con certeza el número y características constructivas de cada edificación futura”*¹⁴

7. CONCLUSIONES

A lo largo de la presente reclamación se ha expuesto que **no puede ser tildado de industrial un loteo que está ubicado en un sector rural, donde la normativa urbanística no permite la actividad industrial**. Asimismo, se ha explicado que el futuro destino industrial es un vaticinio o un augurio de la SMA que desconoce que el IFC es un permiso de carácter excepcional cuya obtención es incierta.

El tiempo se ha encargado de demostrar que el vaticinio fue errado, pues al presente día no hay ninguna parcela que tenga un destino industrial, y el **97,8% del Loteo GMR sigue manteniendo un uso de suelo rural**. Ello significó una errónea valoración de la prueba

¹⁴ ORD. SEA 202399102400, de fecha 17.04.23, formulado en Rol Req-11-2022.

rendida en sede administrativa, la cual tampoco ponderó que la publicidad no implica un cambio de uso de suelo, y que las obras realizadas por el titular del loteo (camino de tierra, servidumbre eléctrica, y red de agua no potable) son obras comunes gran mayoría de los Proyectos de parcelas que se ejecutan en el país y no significan que tenga un destino industrial.

Finalmente, se expuso que no se puede evaluar ambientalmente un Proyecto en base a suposiciones de hechos futuros e inciertos. Nadie puede predecir con certeza el futuro, menos la SMA.

POR TANTO;

A S.S. ILUSTRE RESPETUOSAMENTE SOLICITO: tener por interpuesta reclamación judicial en contra de la **Resolución Exenta N° 1785 de fecha 25 de septiembre de 2024** que fue dictada por la Superintendencia del Medio Ambiente, y le exigió al Loteo GMR Osorno, su ingreso a evaluación ambiental, darle tramitación y acogerla, declarado su nulidad, o adoptar las medidas que S.S. estime conforme al mérito del proceso para restablecer el imperio del derecho.

PRIMER OTROSÍ: Por este acto vengo en solicitar tener presente la siguiente tabla de confección propia, que refleja todos los casos donde el SEA expresamente ha señalado que los Proyectos no pueden ser evaluados en base a suposiciones de la SMA. Esta tabla también permite demostrar que la gran mayoría de loteos que han sido objeto de reproches administrativos por la SMA, cuentan con red de agua, caminos interiores, y red eléctrica, y a ninguno de ellos se les ha imputado un destino industrial.

Resolución	Nombre y Rol SMA	Características	Opinión SEA Literal g.1.1
ORD SEA 202399102396, de fecha 17.04.23	Loteo Alta Vista Rol Req-30-2022	Obras de acceso, camino con ripio, red de agua predial, 166 parcelas	“Al respecto, cabe aclarar que desde un punto de vista ambiental <u>no es posible presuponer la ejecución futura de obras</u> , partes o acciones que, conforme a lo señalado por el respectivo titular, no son parte del Proyecto y <u>respecto de las cuales no existe información suficiente para desarrollar una adecuada evaluación de impacto ambiental</u> (en términos de los artículos 36 y 48 RSEIA, falta información relevante para comprender y evaluar adecuadamente un Proyecto o actividad, lo que constituye una causal de término anticipado del

			procedimiento de evaluación ambiental). En este sentido, es menester señalar que en el procedimiento administrativo ante la SMA no constan antecedentes que permitan determinar con certeza el número y características constructivas de cada edificación futura, así como tampoco la forma en que se desarrollarán las fases del Proyecto (construcción, operación y cierre), circunstancia que contraviene la normativa general que rige el SEIA.
ORD SEA 202399102397, de fecha 17.04.23	Loteo Simpson Canyon Rol Req-26-2022	106 parcelas, red de distribución de aguas, y cableado eléctrico subterráneo.	<i>“En primer lugar, al no contemplar edificaciones, el Proyecto no corresponde a un “conjunto de viviendas”. Al respecto, cabe aclarar que desde un punto de vista ambiental <u>no es posible presuponer la ejecución futura de obras, partes o acciones que, conforme a lo señalado por el respectivo titular, no son parte del Proyecto y respecto de las cuales no existe información suficiente para desarrollar una adecuada evaluación de impacto ambiental</u> — en términos de del RSEIA, “falta de información relevante”.</i>
ORD. SEA 202399102400, de fecha 17.04.23	Loteo Valle de Rauco Rol Req-11-2022	398 parcelas, red de caminos interiores, factibilidad de agua, cableado eléctrico.	<i>“En primer lugar, al no contemplar edificaciones, el Proyecto no corresponde a un “conjunto habitacional”. Al respecto, cabe aclarar que <u>desde un punto de vista ambiental no es posible presuponer la ejecución futura de obras, partes o acciones que, conforme a lo señalado por el respectivo titular, no son parte del Proyecto y respecto de las cuales no existe información suficiente para desarrollar una adecuada evaluación de impacto ambiental</u>(en términos de los artículos 36 y 48 RSEIA, falta información relevante para comprender y evaluar adecuadamente un Proyecto o actividad, lo que constituye una causal de término anticipado del procedimiento de evaluación ambiental). En este sentido, es menester señalar que en el procedimiento administrativo ante la SMA no constan antecedentes que permitan determinar con certeza el número y características constructivas de cada edificación futura”</i>

ORD SEA 202399102354, de fecha 2.05.23	Loteo Alto Río Murta Rol Req- 028-2022	450 parcelas. Reglamento interno. Servidumbres eléctricas y de acueducto.	<i>“se advierte que no es posible asegurar con certeza que el Proyecto contemple la construcción de viviendas (...), sin que tampoco sea posible presumir que en cada predio se construirá una vivienda -superando así el umbral de 80 viviendas- considerando que el SEIA es un procedimiento predictivo de impactos ambientales, de modo que <u>no cabe determinar la pertinencia de ingreso de un Proyecto en base a suposiciones.</u>”</i>
ORD. SEA202399102235, de fecha 23.03.23	Loteo Estero Quitralco Rol Req 31-2022	94 parcelas. Reglamento interno, construcción de un muelle y caminos interiores.	No ingresa: No es posible asegurar con certeza que el Proyecto contemple la construcción de viviendas (...), sin que tampoco sea posible presumir que en cada macrolote se construirá una vivienda -superando así el umbral de 80 viviendas-en cuanto el SEIA es un procedimiento predictivo de impactos ambientales, de modo que no cabe determinar la pertinencia de ingreso de un Proyecto en base a suposiciones.
ORD. SEA 202399102353, del 23.10.22	Loteo Valle San Juan de Angol Rol Req 13-2022	458 lotes, camino con ripió, agua potable, grifos, medidores de agua, postes eléctricos, y alumbrado, control de acceso.	No ingresa: “a diferencia de lo sostenido por la SMA, no se estima plausible concluir que el Proyecto “contempla” la construcción de viviendas, en tanto la determinación de ejecutarlas dependerá en definitiva de los futuros propietarios, y no del titular fiscalizado. Adicionalmente, en el procedimiento administrativo no constan antecedentes que permitan determinar con certeza el número y características constructivas de cada edificación futura, circunstancia que contraviene la normativa que rige el SEIA”.
ORD. SEA 202399102353, del 2.05.23	Loteo Aguas de la Patagonia Rol Req 25-2022	270 parcelas, camino interno de ripió, agua.	No ingresa: “no es posible asegurar con certeza que el Proyecto contemple la construcción de viviendas (...), sin que tampoco sea posible presumir que en cada predio se construirá una vivienda -superando así el umbral de 80 viviendas- considerando que el SEIA es un procedimiento predictivo de impactos ambientales, de modo que <u>no cabe determinar la pertinencia de ingreso de un Proyecto en base a suposiciones</u> ”.
ORD SEA 202399102527 de fecha 30.06.23	Loteo Santo Domingo.	44 parcelas, camino interiores, control de acceso, red de	No ingresa: “desde un punto de vista ambiental no es posible presuponer la ejecución futura de obras, partes o acciones, que, conforme a lo señalado por el Titular, no son parte del Proyecto y respecto de las cuales no existe información suficiente para

	Rol Req 034-2022.	agua, postes eléctricos.	<i>desarrollar una adecuada evaluación de impacto ambiental</i> ".
ORD SEA 202399102527 del 16.05.23	Loteo Piedra Blanca Rol 033-2022.	77 parcelas. Caminos interiores, alumbrado público, red de agua potable, postes, portón de acceso.	"Al no contemplar edificaciones, el Proyecto no corresponde a un "conjunto de viviendas". Al respecto, cabe aclarar que desde un punto de vista ambiental no es posible presuponer la ejecución futura de obras, partes o acciones que, conforme a lo señalado por el respectivo Titular, no son parte del Proyecto y respecto de las cuales no existe información suficiente para desarrollar una adecuada evaluación de impacto ambiental — en términos de del RSEIA, "falta de información relevante". En este sentido, es menester señalar que en el procedimiento administrativo ante la SMA no constan antecedentes que permitan determinar con certeza el número y características constructivas de cada edificación futura -cuestión que determinarán los futuros y actuales propietarios-, circunstancia que contraviene la normativa general que rige el SEIA"

SEGUNDO OTROSÍ: Por este acto vengo en acompañar, con citación de la contraria, copia de los siguientes documentos:

1. Resolución Exenta N° 1785 que la SMA dictó el 25 de septiembre de 2024.
2. Notificación efectuada por correo electrónico recibido el 25 de septiembre de 2024.
3. Escritura pública de fecha 16 de febrero de 2024, donde constan los poderes Gerardo Mohr Rasch para actuar en representación de Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA.
4. Certificado de Subdivisión Predial N° 2778/2022, que el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) emitió el 3 de mayo de 2022.
5. Certificado de Subdivisión Predial N° 5356/2021 del 30 de noviembre de 2011.
6. Certificado N° U-3618 de fecha 7.10.2021, donde consta la ruralidad de la Higuera 8.
7. Certificado N° U-3617 de fecha 7.10.2021, donde consta la ruralidad de la Higuera 9.
8. Resolución Exenta N° 434/2024, que consiste en el IFC obtenido por Eduardo Solo de Zaldivar, para la parcela 11.

POR TANTO;

A S.S. ILUSTRE SOLICITO: tenerlos por acompañados con citación de la contraria.

TERCER OTROSÍ: Solicitamos a S.S. Ilustre que las notificaciones que corresponda realizar a esta parte se efectúen por correo electrónico a la casilla: ptejada@tmabogados.cl

POR TANTO;

A S.S. ILUSTRE SOLICITO: tenerlo presente.

CUARTO OTROSÍ: Por este acto vengo a nombrar como abogado patrocinante a don **Pablo Tejada Castillo**, Rut 13.982.600-0, domiciliado para estos efectos en Av. Manquehue Norte 151, oficina 406, Las Condes Santiago, quien firma en señal de aceptación.

POR TANTO;

A S.S. ILUSTRE SOLICITO: tenerlo presente.



Gerardo Mohr Rasch



Pablo Tejada Castillo

