

Al señor superintendente de medio ambiente

Matías Gerardo Mohr Amthauer, cédula de identidad nº 16.585.025-4, en representación de Sociedad Inmobiliaria e Inversiones GMR SpA., según se acreditará, ambos con domicilio –para estos efectos-, en Avenida Juan Mackenna Nº 871, de la comuna de Osorno, en procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“SEIS”), expediente REQ-019-2023, a Ud., respetuosamente digo:

Que, conforme con la Resolución Exenta Nº 1.171 del 6 de julio de 2023, la que inicia procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo GMR Osorno” (en adelante el “Proyecto”), específicamente su resuelvo “SEGUNDO”, es que vengo en evacuar el traslado en el procedimiento, dentro del plazo estipulado.

1. EL PROYECTO:

Las subdivisiones que dan origen a esta fiscalización y posteriores requerimientos, se componen de 2 lotes ubicados a 3,5 km. de la ciudad de Osorno; emplazados en la Hijuera 8 de 10,5 has. e Hijuera 9 de 12 has., las cuales se subdividieron en 21 y 24 lotes, respectivamente, siendo su uso de suelo agrícola, sin compactación ni enripiado en el terreno -exceptuando el camino y un lote que previo a la adquisición alojaba una cementera, la cual fue retirada quedando ripio y una caseta de 3x2 en la zona-, para lo cual y, en cumplimiento de la legislación vigente, se realizó un acceso vehicular adecuado para el ingreso y salida a una ruta de las características de la Ruta U-55, colindante con el loteo.

Adicionalmente, se forjó un camino intra-predial de ripio, se perforó un pozo profundo con su respectiva red de agua predial sin tratamiento –no potable-, se suministra agua a cada lote por medio de un arranque de 1 pulgada (medida que alcanza eventualmente para una huerto o una casa, y ni siquiera para ambos simultáneamente).

A lo anterior, se instalaron postes y una línea eléctrica de baja tensión con factibilidad, pero sin empalmes aún, con una potencia instalada de aproximadamente 70 kva. Para todo el proyecto que, distribuido en el número de lotes, entrega menos de 2 kva. por lote o, en unidades más conocida por todos, 2 kW, o sea la energía necesaria para 1 hervidor eléctrico(2kw) o una aspiradora(1,6kw) o un microondas (2kw), insuficiente para más de uno de estos

artefactos simultáneamente; con esto quiero advertir que si un lote se usara con fin industrial este tendría que tomarse un porcentaje muy alto de la capacidad total del loteo, y lo mismo pasaría con el agua predial, un solo lote al que se le diera uso industrial acapararía gran parte de la capacidad instalada, por lo que no es factible sostener ese uso con las capacidades actuales y reales, aun si la ley se lo permitiera, por cuanto la capacidad instalada no podría dar soporte a más de uno o dos lotes que se les diera el uso industrial, como equivocadamente sostiene la hipótesis del fiscalizador .

Hago presente que esta subdivisión carece de un Reglamento Interno o planificación interna que estructure el proyecto más allá del plano, no cuenta con ningún tipo de cierre más allá del cierre ganadero; en lo que respecta a las obras realizadas por esta parte, sin considerar los eventuales cierros que puedan levantar los futuros tercero adquirentes de los lotes.

Corresponde informar que la presente subdivisión materia del requerimiento, tiene como objeto la venta de terrenos de uso agrícola, cerca de la ciudad y con acceso expedito a camino público. Dichos lotes solo tienen permitido por ley, por tanto, como uso de suelo y por clausula expresa contenida en las escrituras públicas de compraventa que ya se han verificado ⁽¹⁾ el uso agrícola, uso que podrá ser distinto al mencionado sólo en caso de que los futuros propietarios sean autorizados por la ley y los organismos sectoriales -tales como el SMA, SAG, Municipalidad, MOP, entre otros pero que al momento de la venta escapa completamente del control de esta parte y pasa al control de sus nuevos propietarios en el cumplimiento de la ley vigente .

Valga tener presente que la calidad de estos lotes es idéntica a todo predio rustico situado a orilla de carretera y con los mínimos adelantos con los que este cuentan los predios agrícolas, que se enmarcan en aquellos básicos que habilitan un moderno uso de la tierra agrícola al hacerse indispensable tener acceso al predio, a energía eléctrica y a agua que es con lo que cuenta nuestro proyecto; en efecto, solo el tamaño de los lotes es lo que nos diferencia de otros predios agrícolas.

No existe en el proyecto ningún propósito de dar un destino industrial siquiera a uno de los lotes producto de la subdivisión de las mencionadas Hijuelas 8 y 9, lo que es posible advertir de su estado actual, ya transcurridos dos años desde su adquisición y más de un año desde la primera venta verificada. Ni aún a

modo de presunción, según el estado de los lotes que aún son de nuestro dominio, puede colegirse el destino de estos para un uso diverso al agrícola, de manera tal que aventurarse en sostener que se está en presencia de “lotes industriales” no es más que una afirmación sin correlato fáctico; ello sin perjuicio del destino que, cumpliendo con el marco jurídico aplicable según sea el caso, puedan darle cada uno de los siguientes propietarios a los predios en cuestión, lo que escapa, en todo caso, del ámbito de acción y fines del Proyecto del cual alguna vez formaron parte.

2. **FISCALIZACION, HECHOS CONSTATADOS Y CAUSALES DE INGRESO AL SEIA.**

Hipótesis que da origen a este requerimiento:

Por medio de una denuncia de presunta elución de sistema de evaluación de impacto ambiental fundado supuesta infracciones al literal h) del artículo 10 de la ley N° 19.300

Desarrollado en los sub literales h.a1.1) h1.3 o h2) del artículo 3° del RSEIA , posteriormente en las conclusiones cambiando a los literales g) y h) del artículo 10 de la ley N° 19.300 desarrollado en los sub literales g1.3 o h2) del artículo 3° del RSEIA

De acuerdo a la Resolución Exenta N° 1.171 6 de junio de 2023, con fecha 2 de febrero de 2023, se verificó Inspección Ambiental en el terreno de autos, emitiéndose el respectivo Informe Técnico de Fiscalización el cual, desde su página 17, tras revisar los antecedentes de la gestión, realiza el siguiente análisis, estableciendo:

*“En relación a la inspección realizada el día 16 de diciembre de 2022 por el SAG a la UF Loteo GMR Osorno, con el objetivo de verificar en terreno la existencia de uso de suelos distintos al agrícola asociado a circunstancias que denoten que el destino del suelo es eminentemente inmobiliario y no con destino agrícola, se concluye que no se observan construcciones ajenas al uso agrícola en ninguna de las dos Hijuelas, **no existiendo evidencias concretas de que en ambas hijuelas se formen núcleos urbanos, ni que permitan suponer que el***

destino de este suelo sea inmobiliario, razón por la cual no se presentan evidencias que permitan suponer un uso distinto al uso agrícola del suelo.

No obstante, con fecha 02 de febrero de 2023 se realiza Inspección Ambiental por parte de la SMA a la UF Loteo GMR Osorno, verificándose la ejecución de obras de nivelación con maquinaria (cargador frontal, aplanadora de rodillo y retroexcavadora) y compactación de suelo con material de cobertura del tipo arena y gravilla en los lotes consecutivos N° de roles 12274-35, 12274-36 y 12274-39, ubicados dentro de la Hijuela N° 9 y los cuales se encuentran vendidos. Además, verificado dichos números de rol en la sección de cartografía digital del sitio web del Servicio de Impuestos Internos, se constata que el destino actual de dichos lotes corresponde a “sitio eriazo” con un respectivo Reavalúo “RAV NO AGRICOLA 2022”. De manera complementaria, con fecha 23 de febrero de 2023, se adjuntan nuevos antecedentes a la denuncia ID 488-X-2022, los cuales corresponden a fotografías que hacen referencia al establecimiento de muros perimetrales en los lotes N° 12274-35, 12274-36 y 12274-39. De esta forma, dichos antecedentes verifican evidencias concretas de un uso de suelo distinto al uso agrícola en dichos lotes.

Mediante el Decreto Supremo N° 27/2012 del ministerio de Medio Ambiente, publicado el 28 de noviembre de 2012 se declara Zona Saturada por material articulado respirable MP10, como concentración diaria anual, y por material participado fino respirable MP2.5, como concentración diaria y anual, a la comuna de Osorno. La respectiva zona saturada se establece en la zona geográfica que comprende la comuna de Osorno, cuyos límites geográficos fueron fijados por el artículo 10, literal B) N° 1, del Decreto con fuerza de ley N° 3-18.715, de 1989, del ministerio del Interior, que precisa delimitaciones de las comunas del país.

De acuerdo a lo anteriormente mencionado, el loteo en las Hijuelas N° 8 y 9, con una superficie de 22.45 has., se encuentra dentro de los límites establecidos de Zona Saturada declarada, la cual se establece en la zona geográfica que comprende la comuna de Osorno.

Dicho esto, en vista de los antecedentes y la evolución de las obras hasta el momento en el loteo en las Hijuelas N° 8 y N° 9, 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, lo cual generará una transformación sucesiva del uso de suelo en el lote, pasando de un loteo de 22.45 has., con destino agrícola a un loteo con destino industrial de las mismas dimensiones fuera de los límites del respectivo Plan Regulador Comunal de Osorno.

Por tanto, basado en los antecedentes expuestos precedentemente se establece que es posible requerir el ingreso al SEIA del proyecto en atención a la tipología g), específicamente la configuración g.1.3) del RSEIA, específicamente: “Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrado (30.000 m2)”

...Por tanto, basado en los antecedentes expuestos precedentemente se establece que es posible requerir el ingreso al SEIA del proyecto en atención a la tipología h), específicamente la configuración h.2) del RSEIA, específicamente: “Se entenderá por proyectos industriales aquellas urbanizaciones y/o loteo con destino industrial de una superficie igual o mayor a veinte hectáreas (20 ha)” (el destacado es nuestro)

Luego, el mismo Informe de Fiscalización, constata un solo hecho, conforme da cuenta el punto 6. “CONCLUSIONES”, del siguiente tenor:

1. Se constató, de acuerdo a los antecedentes levantados por esta Superintendencia, que hasta la fecha de la fiscalización, el proyecto consiste en un loteo con destino industrial de 45 lotes, abarcando una superficie total de 22.45 has., con las respectivas obras de urbanización asociadas al acceso a camino público, caminos interiores, red de energía eléctrica y red de agua con conexiones en cada loteo. Al respecto, según la Ley 19.300, el proyecto de loteo industrial de la empresa Inmobiliaria e inversiones GMR SpA. Debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) por configurarse la tipología de ingreso según el artículo 3º, literal g.1.3 del D.S. Nº 40/2012 del Ministerio de Medio Ambiente, es decir, se establece el ingreso al SEIA a todo proyecto correspondiente a urbanizaciones y/o loteo con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados.

2. Asimismo, el proyecto debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) por configurarse la tipología de ingreso según el artículo 3º, literal h.2 del D.S. 40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente, es decir, se establece el ingreso al SEIA a todo proyecto correspondiente a urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a veinte hectáreas.”

Conforme a dicho Informe de Fiscalización, se dicta la Resolución Exenta Nº 1.171, que en el acápite de **“HECHOS CONSTATADOS”**, establece lo siguiente:

“(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 5 de diciembre de 2022. Además, en la actividad de inspección ambiental se observó en tres lotes la utilización de maquinaria para nivelación y compactación de 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 5 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 y 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 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 m², con gran potencial comercial/industrial”.

ix) En el informe de Inspección del Servicio Agrícola y 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.

Finalmente como conclusiones en la misma Resolución Exenta N° 1.171, se consignan las siguientes:

“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.

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 m2, superando el umbral establecido en el subliteral g.1.3) del artículo 3° del RSEIA. A su vez, e concluye que el proyecto, emplazado en una zona declarada saturada, corresponde 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 3º del RSEIA.

Desde ya disentimos de las conclusiones que se extraen de la fiscalización y por ende, de la Resolución Exenta N° 1.171. En efecto, de los hechos constatados se observa un “salto lógico” desde que se desconoce cómo un terreno con un proyecto de subdivisión sin Reglamento Interno, puede entenderse como un supuesto “proyecto de lotes con destino industrial”, por las circunstancias de contar con un acceso a camino público ordenado y autorizado por el Ministerio de Obras Públicas de acuerdo a la vía pública con el cual colinda el proyecto; por contar con caminos interiores ripiados; instalaciones de agua de pozo no potable y sin tratamiento e instalación de energía eléctrica de baja tensión que habiliten futuras empalmes o conexiones de los propietarios que eventualmente adquieran alguno de los lotes .

Del mérito de la fiscalización concluida en los términos citados en los acápites precedentes, no es posible obtener antecedentes ciertos y determinados que habiliten sustentar la conclusión fáctica de tratarse el Proyecto de uno con destino industrial.

Cabe hacer presente, sobre el particular que, de los 45 loteos resultantes de la subdivisión de las Hijuelas 8 y 9, a la fecha solo han sido enajenadas y debidamente transferidas 7 parcelas, para fines que esta parte desconoce, y de los cuales no forma ni formará ni aun eventualmente parte, atendida la inexistencia de un proyecto que contemple el desarrollo de una determinada actividad en el sector-lo que se refrenda con la falta de un Reglamento Interno y la cláusula Octava de cada escritura pública firmada al efecto-. Cada dueño particular de los lotes vendidos y los que se transfieran en un futuro, serán los naturalmente responsables, de forma individual, del uso y destino del suelo en cuestión y deberán ser autorizados por los organismos sectoriales si y solo si sus pretensiones se enmarcan en lo permitido por la ley con los permisos sectoriales correspondientes, sin que a hoy, 28 de julio de 2023, se pueda hacer responsable a esta parte de una utilidad industrial que no existe y que es incierto si algún día se ejecutará en tal sentido por sus nuevos propietarios. La autoridad actualmente solo puede sopesar lo que existe, esto es, un proyecto que contempla la venta de 45 lotes con obras de agua predial y energética/eléctrica, debiendo en su momento

velar por el cumplimiento de la normativa sectorial respecto de cada uno de los lotes cuyos propietarios quizás pudieran pretender ejecutar en el futuro una actividad distinta a la agrícola, lo que hoy, no pasa de ser una circunstancia condicional que se entiende –entendemos equivocadamente- como un hecho cierto en base a obras que no resultan ni siquiera indiciarias de un destino de uso específico ni menos de uso industrial.

Es más, en tal sentido bien concluye el SAG de Los Lagos en informe requerido para los efectos de pronunciar la Resolución Exenta N° 1.171, el que se cita expresamente en los hechos constatados, **“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... no es posible concluir que el uso sea distinto al agrícola.”**

La calificación que se ha hecho de esta subdivisión no es más que una elucubración tan indeterminada que se ampara en el genérico concepto de industrial, pero no es posible siquiera aventurarse a sostener específicamente qué uso se le dará por la ausencia total de elementos que permitan suponerlo, más allá de una plataforma de ripio que realizó un nuevo propietario de un lote. Se intenta juzgar tal acción como conducente a usos no permitidos en suelo agrícola sin reparar en que muchas actividades agrícolas cuentan con plataformas para instalar lecherías, corrales o acopio de silos de pasto; no sostenemos que tal será el uso que se les dará, solo que evidencia lo no concluyente que resulta el sostener un uso industrial del hecho de haberse levantado una plataforma de ripio.

Podemos mencionar que para todos los literales y sub literales que se nos imputan se requiere el desarrollo de, o un proyecto de loteo inmobiliario o de proyecto de loteo industrial, pero afirmamos que nuestro proyecto no se encuadra en ninguno de estos, por no contar con lo mínimamente necesario para un desarrollo de estas características, desde que el destino de suelo (condición sine qua non para que se le dé tal uso) -según se constata en el certificado de avalúo(SII) de los lotes de nuestro dominio- es agrícola, más aun el certificado de subdivisión del SAG sostiene que esta subdivisión no supone un cambio de uso o destino del suelo, porque según el requerimiento de información al SAG a través del Ord. N° 82, de fecha 30 de noviembre de 2022, se sostiene que no se observan 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 se constatan fauna en mal estado.

Al día de hoy no es posible, ni desde el punto de vista normativo, ni desde el punto de vista técnico, la instalación de ninguna industria más allá de la explotación agrícola. Nos parece que no se puede configurar ningún tipo de elusión a instrumentos que no nos son aplicables, en circunstancias que este terreno no tiene ni uso ni destino industrial.

Tanto la denuncia y fiscalización se han enfocado las obras de compactación que realizó un propietario de lotes vendidos, pero convenientemente se omite el uso que le han dado los otros tres compradores -uno de ellos con el lote comprado hace más de un año-, los cuales han mantenido el terreno sin obras, observándose intacta la vegetación y sin ningún tipo de alteración.

A mayor abundamiento, valga tener presente que se debe ser riguroso con el significado de los conceptos "Urbanizar" y "Uso de suelo", los que son usados a lo largo de la denuncia de manera arbitraria o antojadiza para la interpretación de la ley, pero cuyo significado ya fue definido por el legislador y no puede dársele un significado diverso, más allá del sentido natural y obvio de las palabras, al encontrarse definidos de manera clara y precisa.

Tales conceptos se encuentran consagrados en el artículo 1.1.2 de la OGUC ; que define «Urbanizar»: *ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo, y fuera del terreno propio en los casos del inciso cuarto del de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (artículo134.- Para 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.)*

Así las cosas, atendidos los términos en que la ley define lo que es urbanizar, podemos afirmar que nuestro proyecto no goza de tal calidad; la instalación de una red de "agua predial" y energética/ eléctrica no es suficiente para hablar de "obras de urbanización", toda vez que estas requieren de una complejidad mayor, esto es, por ejemplo, que el sistema de agua corresponda a

uno que provea agua potable y, a la vez, entregue solución de alcantarillado, lo que en la especie no ocurre.

Cabe mencionar que en todo momento se ha trabajado con la certeza de que no estamos frente a un proyecto que corresponda a uno de desarrollo inmobiliario o industrial, toda vez que se diseñó sin dichas características, según lo ya latamente expuesto y las regulaciones existentes al momento de ejecutarlo. Si bien es cierto el acceso tiene pavimento, este se emplaza en la franja fiscal y no en el terreno propio.

En cuanto al otro concepto clave, “destino o uso de suelo”, lo define el mismo artículo 1.1.2 de la OGUC en los siguientes términos: *«Uso de suelo»: conjunto genérico de actividades que el Instrumento de Planificación Territorial admite o restringe en un área predial, para autorizar los destinos de las construcciones o instalaciones.*

De acuerdo a lo anterior, nuestro proyecto en toda su extensión cuenta destino y uso de suelo **Agrícola**, es decir, su único uso permitido es el agrícola, y esto reforzado con la cláusula **OCTAVA** de las escrituras de compraventa ya expuestas, en la que versa *“...se encuentra con la prohibición de cambiar el destino del uso del suelo sin previa autorización legal conforme a lo dispuesto en los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”*.

Es decir, los lotes en cuestión se venden con uso agrícola y se prohíbe su cambio de destino o uso dentro de los alcances de la ley. Como dice el aforismo *“nadie está obligado a lo imposible”*; sin perjuicio que se ha puesto el máximo esfuerzo en pos de resguardar este uso.

En el informe de fiscalización se dice *“se constata una conversión gradual en el cambio del uso de suelo agrícola a usos de suelo de distinta clase”*, pero la realidad es que los lotes vendidos sufren una recalificación o reevaluó de carácter automático que los cambia a sitio eriazo, por una cuestión propia de calificación que impone el Servicio de Impuestos Internos a todo lote vendido de cualquier subdivisión de 5000 m². Que no tenga construcciones, y ello por motivos meramente tributarios y **no por acción ni voluntad del propietario.**

Luego, tratar de conectar el reevaluó como sitio eriazo con que se le dé un uso industrial no tienen ningún sustento; el 99% de los lotes de 5000 m². del país hasta que no construyen se les atribuye este destino, es un destino genérico, más aun cuando el destino “industrial” o el destino “bodega y almacenamiento” o el de

“otros no considerados”, entre muchos más, son calificaciones de destino que el SII da a lotes que auténticamente tienen esos usos, pero, como ya hemos explicado, en nuestro proyecto no contamos, al día de hoy, con ningún sitio ni propio ni vendido que tenga destino “industrial”, ni “habitacional”, ni “bodega y almacenamiento”, ni destino “otros no considerados”.

Recalcamos que, en nuestro proyecto, los lotes propios tienen destino agrícola y, a los vendidos, se los ha reevaluado como sitio eriazo por el propio SII como ya explicó; pero, si esta recalificación de sitio eriazo fuera necesariamente conducente a industrial, todos los loteos de 5000 m² existentes en el país derivarían en industriales, y eso nos llevaría a un absurdo que no resulta admisible conforme a máximas de la experiencia. Es por ello y por el derecho fundamental de igualdad ante la ley, que no se puede tener un criterio diferente para interpretar una misma circunstancia, tal como lo constata la jurisprudencia de la Corte Suprema, que ha llamado a esto “proporcionalidad-igualitaria”, la Administración, al momento de determinar la sanción a aplicar en un caso concreto, no sólo deberá considerar las reglas dispuestas al efecto por la ley, sino que también su práctica pasada.

Deviene en un acto arbitrario juzgar en base a presunciones que no encuentran correlato factico en el terreno haciendo una suerte de descarte, al no encontrar evidencia de uso habitacional ni reglamento interno que lo aliente; se ha generado una hipótesis de que existe en los hechos un loteo industrial en nuestro terreno, suponiendo en base a las generalidades constatadas, imputándonos el habernos eventualmente substraído de alguna evaluación ambiental, en base a una fundamentación absolutamente genérica, que no resiste análisis con lo que sucede en el terreno, pues carecen de elementos que con certeza permitan sostener un uso industrial, lo que se ve reforzado con la documentación relativa a contratos de compraventa y los relativos al uso de suelo, todo lo cual apunta a una calificación agrícola respecto del uso del suelo. De los propios hechos constatados no pueden entenderse las razones, porque no han sido explicitadas, en base a por qué, en relación a lo observado en el lugar, puede afirmarse que se corresponde a un uso industrial y no a un uso agrícola. Y al no expresarse los motivos, malamente podemos desvirtuar más allá por desconocer las razones que llevan a la autoridad para sostener lo contrario, afectándose el debido proceso a que tenemos derecho como administrados.

No está de más comentar que si un día realizamos una actividad susceptible de generar algún impacto o quisiéramos modificar el proyecto para transformarlo en industrial por medio de obras que lo habiliten y den soporte a un loteo industrial, ampliando la potencia eléctrica reemplazando las líneas y transformadores, instalando una nueva red de agua de mayor capacidad, formando un plan de actividades industriales o un reglamento interno que lo enmarquen esta actividad y demás infraestructura que de soporte a un nuevo destino o uso distinto al actual destino agrícola, no dudaremos en hacer las consultas a los organismos sectoriales y más precisamente nos someteremos al SEIA, para disminuir y mitigar el eventual riesgo real de generar impactos y externalidades en gran medida por que la ley no autoriza ninguna construcción ajena a la agricultura en estos terrenos, ni contempla la salvedad en la que se amparan proyectos a los que se les termina dando uso habitacionales en zona rural, los cuales la ley les autoriza a construir la casa del propietario y sus trabajadores. Pues bien en este caso esto no sería posible y si alguien quisiera darle un uso como el planteado en la hipótesis de industrial obligatoriamente se tendría que someter al escrutinio de los organismos sectoriales, pues de no hacerlo probablemente no podría llevar a cabo ningún tipo de proyecto.

Reiteramos que para someternos al SEIA actualmente necesariamente requerimos de tener un proyecto claro, pues 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 propias y específicas de cada actividad. Por lo pronto, este suelo seguirá siendo agrícola y su impacto seguirá siendo el de cualquier predio rural con caminos intra-prediales, agua predial y por el cual pasa una línea eléctrica, dado que es esa la realidad de nuestro proyecto.

Respecto a los avisos en portales realizados por empresas de corretaje prometiendo “potencialidad industrial” o “parque industrial”, cabe mencionar que no tenemos ningún contrato con ellos, no nos hacemos parte en la promesa publicada puesto que no tenemos la capacidad de dar cumplimiento a ellas. Hasta ahora, con ninguno de las dos empresas de corretaje mencionadas en el informe hemos cerrado alguna venta, y más aún, hemos perdido de cerrar tratos con personas que llegan con la expectativa de encontrar un auténtico loteo industrial que les

permita desarrollar proyectos de esa naturaleza, los que al explicarles la calidad jurídica del terreno, su uso de suelo, y sus reales capacidades técnicas y, más aun, al constatar de primera fuente verdaderas capacidades, dimensiones y estado actual de esta subdivisión, han desestimado la compra al comprender que este loteo no cuenta con las condiciones que le permitan ni aseguren que podrán dar un uso diverso al agrícola y que cambiar esa condición se puede volver muy difícil, costoso o hasta llegando a entender la imposibilidad de ejecutar proyectos con real envergadura industrial, y quienes han comprado comprenden que lo que se propongan tendrá necesariamente que enmarcarse en lo que el terreno agrícola les permite y, de no ser así que corren el riesgo de finalmente no poder ejecutar sus proyectos, no porque se lo prohíba esta parte sino que por qué el loteo no cuenta ni con la infraestructura que le de soporte ni menos con la autorizaciones sectoriales necesarias.

3. EVENTUALES EFECTOS PERNICIOSOS DE SER FORZADOS A ENCUADRARSE EN LA HIPÓTESIS PLANTEADA.

Llegados a este punto y, en la eventualidad que se nos obligara a someternos al SEIA fundado en la hipótesis de que estemos frente a un loteo industrial, se haría basado en que como los lotes tienen arranques de agua, tienen una red eléctrica en la servidumbre de paso, que tienen un acceso regularizado a camino público, que a juicio del fiscalizador esto tomaría fuerza al observar lo obrado por uno de los compradores y para este último esto sería prueba suficiente para afirmar que esto se va a replicar en todos los lotes, con lo cual resultaría finalmente en un auténtico loteo industrial, pero si observamos con detenimiento el proyecto real con su capacidad real nos daremos cuenta de su imposibilidad fáctica para cumplir con esta hipótesis por varios motivos que paso a exponer:

- a) El nuevo propietario que hizo una plataforma y que le hizo un cierre perimetral, se excedió en lo que estaba permitido hacer en un suelo agrícola y por lo mismo recibió la visita de la DOM y se arriesga a que más organismos fiscalizadores puedan evaluar y sancionar dicho actuar. No es posible por este solo hecho, presumir que los demás lotes tendrán el mismo destino. Por otro lado, es posible observar que después de levantar dicha plataforma de ripio,

cualquier tipo de obras quedaron paralizadas y lleva más de dos meses sin actividad, ni trabajadores, ni maquinarias, sin mencionar que es el único de los 4 compradores que le ha dado este uso actualmente.

- b) Las instalaciones actuales, tales como, líneas eléctricas, red de agua predial, caminos, acceso regularizado a camino público no tienen manera de dar soporte al hipotético loteo industrial, siendo las capacidades actuales y reales un límite intrínseco a lo que se puede desarrollar en los lotes por sus limitada potencia y capacidad instalada. Si se quisiera dar soporte a un loteo auténticamente industrial se tendría que cambiar las redes eléctrica por unas 5 o 10 veces más potentes; se debería reemplazar la totalidad de la red de agua para entregar la cantidad de agua que requeriría el hipotético loteo industrial; se necesitarían a lo menos 2 pozos profundos extras para poder extraer suficiente agua que dé soporte al consumo que genera un loteo industrial; se requeriría un camino con por lo menos el doble de espesor que el actual si es que fuera de ripio o directamente asfalto o pavimento, de tal manera de soportar este nuevo uso; se necesitaría modificar el acceso a camino público a uno que permita el intensivo ingreso de vehículos pesados; se tendría que diseñar un pseudo plan regulador interno de manera de agrupar ordenadamente las actividades; y un sinfín de otras modificaciones que permitan el funcionamiento del hipotético loteo industrial, lo cual de origen a un proyecto muy distinto al que tenemos real y actualmente.

El hipotético loteo industrial tendría impactos muy distintos a los de nuestro actual proyecto y que no se asemejan al tipo de proyecto que hemos desarrollado, ni del que queremos formar parte.

- c) En la eventualidad que este servicio nos obligara a realizar un DIA o un EIA nos pondría en una disyuntiva, dado que si evaluamos el proyecto actual, con sus instalaciones actuales, nos encontraríamos con que su impacto es igual al de cualquier explotación agrícola. Por otro lado estaríamos siendo empujados a crear un proyecto que cumpla con la calificación de industrial, es decir, modificar el proyecto real y actual para transformarlo en uno con capacidad para uso industrial, a fin con la conclusión sustentada por la autoridad.

Actualmente y en lo venidero, de acuerdo a lo ya expresado, no contamos con un proyecto con potencial real para derivar en loteo industrial y se nos fuerza a evaluarlo como si lo tuviera y, en últimos términos, nos llevaría a tener que reformular el actual proyecto de uno con muy escaso impacto hacia uno ajustado a la hipótesis del fiscalizador y que genere impactos que al día de hoy no puede generar.

En efecto, nos encontramos ante la falacia argumentativa del “hombre de paja”, que quiere decir que se nos trata como si estuviéramos frente a un verdadero loteo industrial, mucho más fácil de atacar y de hacerle imputaciones y se evita de tratar el proyecto en su real dimensión y potencialidad de uso, el cual no reúne ni reunirá características para impactar de una manera distinta al uso agrícola y que requiera someterse al SEIA.

d) No es controvertido que el Proyecto no está amparado por un instrumento de Planificación territorial.

Ahora, el literal dispone 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, cumpliendo con alguna de las características singularizadas en los subliterales g.1.1, g.1.2 y g.1.3.

Por consiguiente, el literal exige la concurrencia de una determinada obra - edificación y/o urbanización-, por una parte, sumado a un destino o finalidad - habitacional, industrial y / o equipamiento-, por otra. Como ya señalamos, el Proyecto no contempla obras de edificación, sino que únicamente obras de infraestructura de agua y energética/ eléctrica, por lo tanto, no están previstos recintos, edificios o espacios que tenga una destinación reconocible. Tampoco contempla la construcción de viviendas, ni instalaciones de ningún tipo, ni menos aún edificación conducente al uso industrial en los Lotes obtenidos del proceso de subdivisión previo.

Por otro lado, la ausencia de reglamento interno de copropiedad deja a la ley como la única rectora que puede permitir o prohibir y esto en ningún caso establece que el destino de los lotes pueda ser sindicado como inmobiliario o industrial; es más en la ausencia de cambio en el destino o uso de suelo debiéramos entender que su uso es el que la ley le ha conferido a los terrenos rurales de estas características, es decir agrícola o forestal, ya que no existe ninguna certeza respecto que los nuevos propietarios tengan planes definidos ni

menos que alguno o cuantos puedan buscar -en la esfera de lo permitido por la ley-, darle un uso distinto al actual.

Ahora, la SMA al señalar que se configura el respectivo literal, no hace un desarrollo pormenorizado de las causales que configurarían este, sino que se limita a señalar que, de lo acompañado por nuestra parte más la denuncia realizada, se desprende que estamos frente a una hipótesis de elusión. Por tanto, es necesario reiterar que el Proyecto no contempla edificaciones tampoco obras de equipamiento, ni tampoco obras de urbanización. Respecto a esta última, el artículo 1.1.2 de la OGUC se refiere al vocablo "urbanizar" como "ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo (...)". Así, bastará que se ejecute una cualesquiera de las obras de urbanización señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcción para que se entienda por satisfecho este requisito. Este artículo señala que " Para 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 drenajes de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno." Como ya fue expuesto anteriormente, 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 aun cuando tampoco se cuenta con solución de alcantarillado ni obras de ornato, ni pavimentación ni construcciones ajenas al uso agrícola esto incluso constatado en la fiscalización del SAG.

**4. LA RESOLUCION QUE INICIA EL PRESENTE PROCEDIMIENTO
PRESENTA UN VICIO DE PROCEDENCIA YA QUE NO CUENTA CON LOS
PRESUPUESTO ESTABLECIDOS POR LA LEY PARA HABER SIDO
PRONUNCIADA**

Respecto al requisito que exige la LOSMA para efectos de requerir el ingreso al SEIA, esto es, requerirlo "previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental.", lo que en el actual procedimiento no ocurrió. De conformidad al artículo 3° letra i) del artículo segundo de la Ley N°20.417 (en adelante "LOSMA") y en relación con la Resolución Exenta N°769 de 28 de agosto de 2015 que aprueba instructivo para la tramitación de los requerimientos de ingreso al SEIA (en adelante el "Instructivo"), venimos a solicitar a Ud. que, en cumplimiento a la LOSMA y el instructivo dictado, remita oficio al Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante "SEA") para que se pronuncie sobre la hipótesis de elusión levantada en el Procedimiento. Lo anterior, según el tenor literal de la norma y lo propio instruido por el servicio que Ud. representa, es requisito esencial para poder requerir el respectivo sometimiento al SEIA. Así lo señala el Instructivo en su punto 3. Y 4.

Por tanto, solicitamos a Ud. que requiera el respectivo informe al Servicio de Evaluación ambiental, con el objeto de que se pronuncie sobre la hipótesis de elusión levantada en el Procedimiento, según lo ordena la Ley.



Matías Gerardo Mohr Amthauer

Anexos:

Usos de suelo de auténticos loteos industriales

Catastro Legal

Comuna	Rol Predial
OSORNO	4520-85
Dirección o Nombre de la Propiedad	
FDO EL CASTILLO MZ S LT 10	
Ubicación	Reavalúo
RURAL	RAV NO AGRICOLA 2022
Destino	Área Homogénea
BODEGA Y ALMACENAJE	IMB033

DATO PREDIAL

Catastro Legal

Comuna	Rol Predial
OSORNO	2274-96
Dirección o Nombre de la Propiedad	
CAM LONG SUR ST C	
Ubicación	Reavalúo
URBANA	RAV NO AGRICOLA 2022
Destino	Área Homogénea
INDUSTRIA	IMB033

Catastro Legal

Comuna	Rol Predial
OSORNO	4520-5
Dirección o Nombre de la Propiedad	
FUNDO EL CASTILLO MZ A LT 5	
Ubicación	Reavalúo
RURAL	RAV NO AGRICOLA 2022
Destino	Área Homogénea
OTROS NO CONSIDERADOS	IMB149

Usos de suelo de nuestros lotes propios:

DATO PREDIAL

Catastro Legal

Comuna	Rol Predial
OSORNO	2274-28
Dirección o Nombre de la Propiedad	
HIJUELA N 9 LOS LAURELES	
Ubicación	
RURAL	
Destino	Área Homogénea
AGRICOLA	

Catastro Legal

Comuna	Rol Predial
OSORNO	2274-30
Dirección o Nombre de la Propiedad	
HIJUELA N 8 LOS LAURELES	
Ubicación	
RURAL	
Destino	Área Homogénea
AGRICOLA	

Usos de suelo de lotes que fueron vendidos :

Catastro Legal

Comuna	Rol Predial
OSORNO	12274-35
Dirección o Nombre de la Propiedad	
LOS LAURELES HJ 9 LOTE 7	
Ubicación	Reavalúo
RURAL	RAV NO AGRICOLA 2022
Destino	Área Homogénea
SITIO ERIAZO	SSS072

CLAUSULA EXPRESA EN EL CONTRATO:

- (1) OCTAVO: Las partes dejan constancia que la propiedad a que se refiere esta escritura, en atención a la subdivisión de la cual procede, se encuentra con la prohibición de cambiar el destino del uso del suelo sin previa autorización legal conforme a lo dispuesto en los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, todo conforme al Decreto Ley número 3.516 de 19 de noviembre de 1980.