

## EVACÚA TRASLADO, EFECTÚA DESCARGO Y OBSERVACIONES.

### SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE (SMA)

**GABRIEL FUENTES TRAVERSO**, administrador de empresas, cédula de identidad número 8.022.535-0, en representación de la sociedad **INMOBILIARIA INCA DOS LIMITADA**, Rol Único Tributario número 76.345.580-7, en Expediente **REQ-008-2024**, en respuesta a la Res N°919 de fecha 14 de junio de 2024, la que trata el inicio el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental por la ejecución de su Proyecto Alto Frutillar, sin contar con una Resolución de Calificación de Impacto Ambiental, a Ud., efectúo los siguientes descargos y observaciones, entendiendo nosotros -de buena fe- que la normativa medio ambiental no sería aplicable para este proyecto por cuanto que:

- 1- Mi representada es titular del Proyecto de parcelación rural denominado "Alto de Frutillar", la que proviene de la subdivisión de un predio rural, emplazada en el **LOTE 1 A**, proveniente del **resto del LOTE 1**, ubicado en Frutillar, Provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos, desarrollada en etapas, 2 a la fecha, y que **consiste en ventas de PREDIOS RÚSTICOS, concepto que se encuentra definido legalmente en el Decreto Ley 3.516, "Sobre División de Predios rústicos", así, en lo pertinente, dicho artículo 1°, inciso 1° del D.L. 3.516, define legalmente el termino (el que debe ser interpretado de acuerdo al artículo 20 del Código Civil), que expresamente prescribe: "ARTICULO 1°: Los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes".**

Lo resaltado es nuestro a fin de destacar que la norma establece 2 exigencias, a saber: **a)** Que el predio posea una **aptitud** agrícola, ganadera o forestal, y **b)** que se encuentre ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes.

Es así como – de acuerdo con las normas de interpretación contenidas en el Código Civil- la palabra **aptitud** es definida por el diccionario de la Real Academia Española como: “Capacidad para operar completamente una determinada actividad” o en su segunda acepción como: “Cualidad que hace que un objeto sea apto, adecuado o acomodado para cierto fin”.

Bajo estas condiciones, Inmobiliaria Inca Dos Limitada sólo ha puesto a la **venta parcelas rústica con aptitud agrícola o ganadera, no desarrollando un proyecto habitacional alguno, como tampoco la venta de parcelas con construcciones para otros fines ajenos a la agricultura.**

Nosotros enajenamos únicamente predios rústicos (en el caso en análisis, parcelas con aptitud agrícola y/o ganadera) **sin construcciones de viviendas**, conforme dan cuenta los planos de Loteo acompañados en el expediente, los que NO tienen por destino la constitución de un núcleo urbano.

Como se dijo, nuestra división de predio rústico se encuentra acogido al **D.L. 3.516** y al artículo **55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)**, este último artículo en cuanto a la **excepción establecida en su inciso 1**, normas, éstas, que autorizan a su propietario -nuestros clientes adquirentes de parcelas- a la construcción de una vivienda para él y sus trabajadores, por lo que **NO** participamos nosotros en construcción ni venta de viviendas en estos terrenos, ni prestamos asesoría de ningún tipo; así resulta que, no es efectivo que las construcciones que constata el fiscalizador sean ejecutada por nosotros, sino que cada propietario actúa en la esfera del artículo 55 y 163 de la LGUC, así el artículo 55 de la LGUC, en lo pertinente, establece que: “Artículo 55.- Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, **salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del**

*Estado.*”. En el mismo orden de ideas **el artículo 163, inciso 2° de la LGUC** señala: *“Los propietarios de predios agrícolas requerirán solamente del respectivo permiso municipal para la construcción de su propia vivienda económica.”*

Es precisamente por aplicación de los artículos 55 y 163 inciso 2° de la LGUC que nuestros clientes -quienes tienen el deber de respetar el uso de suelo de la parcela que adquieren- pueden solicitar, en calidad de propietarios, los permisos de edificación de sus viviendas ante Dirección de Obras Municipal (DOM) de Frutillar, sin impedimento legal para ello, salvo la prohibición de cambiar su uso de suelo, por tanto, cualquier obligación medioambiental en relación a dichas construcciones de responsabilidad de dichos propietarios que solicitan el permiso sectorial ante la DOM.

Es por lo anterior que, se encuentra fuera de **nuestra esfera de responsabilidad, tutela o exigencia** las acciones que realizan terceras personas en dichas propiedades (nuestro adquirentes de parcelas sin edificación), sin embargo, nosotros en cada una de las escrituras de compraventa establecemos y damos a conocer esta normativa tendiente a impedir el cambio de uso de suelo, como se acreditará en la documentación que se acompaña.

Todavía, si alguno de los propietarios adquirentes de estos predios rurales quisiese construir en su propiedad, para un fin ajeno a la agricultura, legalmente lo puede hacer previa tramitación y obtención ante el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), de un “Informe de Factibilidad para Construcciones Ajenas a la Agricultura en el Área Rural” (IFC) cuyo afiche explicativo se encuentra en el siguiente link [IFC\\_SAG\\_expo-chile-agricola.pdf \(expochileagricola.cl\)](http://expochileagricola.cl/IFC_SAG_expo-chile-agricola.pdf) acreditando con ello que el obligado al cumplimiento de esa finalidad es el propietario adquirente y no esta parte, toda vez que, vendemos sin construcciones de ningún tipo, ni menos viviendas, por tanto, no desarrollamos proyectos habitacionales definidos en el artículo 3, letra g. 1, subliteraria g.1.1. del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, al no desarrollar proyectos habitacionales.

2- Establece también el artículo 1° del D.L. 3.516 que, “Los predios resultantes de una subdivisión efectuada en conformidad al presente decreto deberán tener acceso a un espacio público o a un camino proveniente del proceso de parcelación de la reforma agraria, llevada adelante bajo el amparo de las leyes N°s 15.020 y 16.640, en su caso. Los caminos comunes al interior de una comunidad rural, sean conformados por servidumbre o lotes camino, deberán ser mantenidos a prorrata por los propietarios con el fin de garantizar el acceso entre el espacio público y los respectivos predios. (...) Salvo estipulación expresa en contrario, en los lotes camino o servidumbres de tránsito que se hayan proyectado como tales en los planos de subdivisión certificados por el Servicio Agrícola y Ganadero, se entenderá haberse constituido una servidumbre de tránsito en los términos del artículo 881 del Código Civil. Las servidumbres de paso constituidas en virtud de esta ley deberán ser inscritas en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente”.

Es así como, en la parcelación se estableció el lote camino tal como se refleja en el plano de subdivisión, y con el fin de cumplir la normativa referida, se confeccionó un “Reglamento Interno” para regular y garantizar el acceso a los espacios públicos, e igualmente, buscando prever futuros conflictos, y hacer más fácil la convivencia, se fijaron parámetros para las futuras construcciones de los propietarios autorizadas por la ley, de optar por ella su propietario.

En relación a lo indicado en el literal viii del numeral 7° de la Res N°919, puedo expresar que dicho reglamento fue inscrito en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, pero que éste no posee fuerza vinculante (lo que era sabido por nosotros), toda vez que dicho tipo de reglamentación, para que posean dicha característica vinculante, debe estar así normado por una ley, v. gr. los reglamentos de copropiedad establecidos por las leyes de Copropiedad Inmobiliaria números 19.537, hoy ley 21.442 (la primera ley indicada fue derogada por la última mencionada). Hago presente a usted que dichas leyes de Copropiedad, establecen que el campo de su aplicación espacial de ellas es únicamente para propiedades urbanas o a aquellas acogidas al artículo 55 de la Ley General de Urbanismos y Construcciones (LGUC), en cuanto a la solicitud del cambio de uso de suelo.

Todo lo anteriormente expuesto indica que el llamado Reglamento de Copropiedad de esta división rústica es únicamente una orientación no vinculante, porque dicha reglamentación y confección del Reglamento de Copropiedad se encuentra tratada en las leyes de Copropiedad Inmobiliaria, norma que no le es aplicable a los predios rurales, como es el caso en análisis.

- 3- En la Resolución Exenta número 919, de fecha 14.06.24 SMA, se resuelve iniciar un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA, ya que podría configurarse la tipología descrita en el literal g) del artículo 10 de la Ley 19.300, desarrollado en el sub literal g.1.1 del artículo 3° del RSEIA, las que al respecto prescriben:

**Ley 19.300, Artículo 10.**- *“Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes: (...)*

*g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis;”*

**Decreto 40 aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, Artículo 3.**- *“Tipos de proyectos o actividades.*

*Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:*

***g.1.*** *Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización **cuyo destino sea habitacional**, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:*

***g.1.1. Conjuntos habitacionales*** *con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.”*

Al respecto, señalo a Ud., que el Loteo de “Alto Frutillar”, como se indicara previamente, no corresponde a un conjunto habitacional, sino a la venta de terrenos rurales, rústicos y aptos para la agricultura y ganadería, sin viviendas, cuyos adquirentes, eventualmente pueden

edificar conforme lo autoriza la normativa legal ya citada (**D.L. 3.516** que establece normas sobre división de predios rústicos; los artículos **55 y 163 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones**, entre otros cuerpos normativos, como se ha desarrollado en párrafos previos.

- 4- Ahora bien, en cuanto a las pruebas contenidas en el Informe Técnico de Fiscalización Ambiental de junio del 2023, se puede apreciar que la cantidad de parcelas vendidas a la fecha no coinciden con el número de casas edificadas y constatadas, en donde intuimos que aquellas se encuentran en regla, no teniendo esta parte injerencia ni facultad alguna para fiscalizar que aquellos propietarios estén dando cumplimiento con la normativa y la observancia legales y reglamentarias en la materia. En cuanto a la urbanización señalada en el referido informe, esta se circunscribe y limita a entregar los terrenos con los caminos que ordena la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y D.L. 3516 exigen, la que es asfaltada para ofrecer un mejor desplazamiento que conduzca a los predios, y la implementación de un sistema de luz eléctrica y agua potable son también recursos que son necesarios para el servicio del predio, sin que por ello pueda interpretarse que ha perdido su aptitud agrícola o ganadera de las parcelas originadas de la subdivisión ejecutada por esta parte. Sin perjuicio de lo anterior, es dable indicar que las parcelas que se venden no cuentan con infraestructura de saneamiento, la que deberá resolver de forma particular cada propietario de dichos predios agrícolas. El proyecto de suministro de agua potable para un total de 139 parcelas se encuentra con autorizaciones sanitarias de funcionamiento aprobadas por Res n°5873/2021 (Etapa I) y Res N°694/2023 (Etapas II y III) de Seremi de Salud de Puerto Montt. Si bien se cuenta con un proyecto de ampliación de agua potable aprobado, este no ha sido implementado y se encuentra suspendido por lo que se expresará.
- 5- Con relación a lo indicado en el literal vii del numeral 7° de la Res N°919, al momento de adquirir el terreno este contaba con una “laguna”, que según el relato del anterior propietario del terreno, correspondería a un sector de extracción de áridos habilitado durante la construcción de la autopista ruta 5 para, que debido al nivel freático del sector se mantiene con agua prácticamente todo el año, por lo que

se ha optado por mantenerla, dejando un lote exclusivo que **NO** se ha puesto a la venta. Por otro lado, efectivamente existe un bosque nativo de aproximadamente 9 has, por lo que se habilitó una parcela de mayor extensión para preservación que **NO** está disponible para su la venta.

6- En cuanto a la supuesta **elusión al SEIA**, infracción regulada por la Ley N° 20.417 y previamente por la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (LOSMA), las que hacen referencia a prácticas que evaden o eluden la evaluación ambiental requerida para ciertas actividades, hago presente a Ud. que, como se detallara previamente, el proyecto ejecutado por mi representada no entraría dentro de la hipótesis que contiene la tipología descrita en el literal g) del artículo 10 de la Ley 19.300, desarrollado en el sub literal g.1.1 del artículo 3° del RSEIA, la que siendo una norma sancionatoria administrativa obliga al ente sancionador a cumplir con las garantías de carácter procedimental (racional y justo procedimiento) contenidas en el artículo 19, número 3 de la Constitución de La República, debiendo interpretarse los preceptos punitivos y sancionatorios de forma **restrictiva**, dado su carácter “desfavorable”, atribuyendo a las palabras de la norma interpretada un alcance más reducido o restringido del que resulta prima facie de las palabras empleadas, sin perjuicio de las definiciones legales, aplicables para el caso en análisis, que se encuentra en todo el ordenamiento jurídico.

7- Es por lo expuesto que esta parte, encontrándose de buena fe, tiene la convicción que al proyecto de “Parcelación Alto de Frutillar”, no le corresponde someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, por cuanto no se configuran los hechos que establece la normativa medioambiental citada, toda vez que el proyecto o actividades desarrolladas no son susceptibles de causar impacto ambiental, porque éstas corresponden a la venta de parcelas con aptitud agrícola o ganadero, de uso rural, no edificados, sin viviendas, por lo que no podrían considerarse como “Conjuntos Habitacionales”, conforme prescribe la norma invocada por el organismo fiscalizador ambiental, y que a mayor abundamiento acompaño -seleccionadas de modo aleatorio- seis (6) escritura públicas de compraventa de estas parcelas (muestreo de ventas con financiamiento realizados por diferentes bancos y escrituras de venta al contados) en donde todas

ellas establecemos la cláusula de prohibición de cambiar el destino agrícola de las parcelas que ellos adquieren, con especial cita a la normativa en cuestión, así, se puede observar que nuestro ánimo no es sólo regirse por la normativa de división de predios rústicos sino que también estipulamos en todas nuestras ventas que ellos deben seguir rigiéndose por dicha normas, especialmente la prohibición de cambio de destino del predio rústico por un destino habitacional, industrial etc. (Las escrituras acompañadas se ha destacado en amarillo la cláusula indicas y, que, además, el nombre del archivo tiene indicado el número de dicha cláusula.

8- Cabe finalmente constatar que, toda actividad que veníamos desarrollando para esta división de este predio rústico fue detenida y paralizada en el mes de diciembre de 2023 como prevención racional y prudente al proceso de fiscalización al que estamos sometido actualmente.

9- Se acompañan documentos en link:  
[https://drive.google.com/drive/folders/1S1GPR6ErTH8gx-rQ7WYpXDIJ\\_c4aLzbo?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/1S1GPR6ErTH8gx-rQ7WYpXDIJ_c4aLzbo?usp=sharing)