

Santiago, 23 de julio de 2024

ANT.: Resolución N° 937, de 17 de junio de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente.

MAT.: Evacúa traslado en procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental REQ-010-2024.

Señora
Marie Claude Plumer Bodin
Superintendente del Medio Ambiente

PRESENTE

De mi consideración,

Rodolfo Fabián Martínez Reyes, C.I. N° 6.869.420-5, en representación de **Agrícola Frutillar SpA**, RUT N° 77.722.961-3 (en adelante, “mi representada”), domiciliados para estos efectos en Avenida El Golf N° 40, piso 13, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en el contexto del procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“SEIA”), REQ-010-2024, a Ud. respetuosamente digo:

Conforme a lo solicitado en la Resolución N° 937, de 17 de junio de 2024, emitida por esta Superintendencia del Medio Ambiente (“SMA”), vengo en evacuar traslado de los antecedentes, observaciones, alegaciones y argumentos que justifican que la actividad realizada por mi representada no se encuentra en la tipología descrita en el literal g (subliterales g.1.1.) del artículo 3° del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental¹ (el “Reglamento” o “RSEIA”), por lo que no corresponde determinar su ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

I. ANTECEDENTES

1. El 14 de julio de 2023 se efectuó, por parte de esta Superintendencia, una visita de inspección ambiental a la Hacienda Frutillar, de propiedad de mi representada, ubicada en el sector de Paraguay, cruce de camino a Tegualda (V20) y camino a Corte Alto (U-960-V), comuna de Frutillar, Región de Los Lagos, tras la cual se emitió un acta de fiscalización.
2. Posteriormente, el 25 de septiembre de 2023, la Oficina Regional de Los Lagos remitió a la Fiscalía de este organismo el correspondiente expediente de fiscalización ambiental, lo cual derivó en la emisión de la resolución N° 937, de 17 de junio de 2024 (la “Resolución”), a través de la cual este organismo inició un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al

¹ Contenido en el Decreto N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente.

SEIA disponiendo un plazo de 15 días hábiles, contados desde la notificación del acto, para que mi representada evacuara sus defensas.

En relación con este último punto, según se acredita en la documentación adjunta, la notificación de aquel acto fue realizada vía carta certificada recepcionada con fecha 01 de julio de 2024, de manera tal que el plazo para evacuar los presentes descargos vence el 23 de julio de 2024.

3. La Resolución, en su apartado tercero, señala que, a partir de las actividades de fiscalización, era posible concluir que:
 - i. El proyecto consiste en una parcelación de un total de 113 lotes en un predio de aproximadamente 56,8 hectáreas, según consta en certificado de subdivisión predial N° 303/2023, de 26 de enero de 2023, otorgado por la Dirección Regional de Los Lagos del Servicio Agrícola y Ganadero.
 - ii. El proyecto cuenta con un camino de material estabilizado que conecta los predios.
 - iii. A la fecha de la inspección, se informó que se había vendido o reservado un total de 80 predios.
 - iv. La publicidad digital da cuenta de factibilidad de luz y agua.
 - v. Una parte del proyecto se encuentra al interior de la Zona de Interés Turístico (“ZOIT”) Lago Llanquihue, declarada como tal a través de decreto emitido por el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, señalando que, dada su ubicación, se verificó que no se intervenía ninguno de los objetos de protección que dan origen a dicha ZOIT.
 - vi. El proyecto se emplaza a 14,5 kilómetros del Humedal Urbano Nuco y a 14,9 kilómetros del Humedal Urbano Picurio.
4. Teniendo presente lo anterior, en la Resolución se concluyó que el proyecto se perfilaría como uno inmobiliario, por existir lotes que supuestamente tendrían fin habitacional, contemplándose obras de edificación y urbanización en una zona no evaluada estratégicamente, subsumiéndose consecuentemente el proyecto en el subliteral g.1.1. del artículo 3° del RSEIA, a saber, proyectos de desarrollo urbano que contemplen conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta viviendas o, tratándose de viviendas sociales, viviendas progresivas o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta viviendas.

II. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

5. La Hacienda Frutillar (en adelante, “la Hacienda”) es un desarrollo de titularidad de mi representada, y se emplaza en un área compuesta por 113 lotes originados de una subdivisión predial efectuada al amparo de la legislación vigente, cumpliéndose con la normativa aplicable a los predios rústicos, según da cuenta certificado extendido por el Servicio Agrícola y Ganadero (“SAG”), adjunto a esta presentación.

Dichos los lotes son resultantes de la subdivisión del predio “Parcela 3”, inscrito a fojas 336V, número 469, año 1982, del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, ubicado en la Comuna de Puerto Varas, Región de Los Lagos, siendo autorizado, en enero de 2023, por el SAG al amparo del Decreto Ley N° 3.516, de 1980, que establece normas sobre división de predios rústicos (“DL N° 3.516”)².

De esta forma, la subdivisión, según se exige en el DL N° 3.516, cuenta con la correspondiente certificación del SAG, órgano competente y encargado de verificar el cumplimiento de las condiciones normativas para proceder a la subdivisión de predios rústicos. A través de dicha certificación, la autoridad comprobó que los planos de subdivisión ingresados por el titular cumplen con la normativa sectorial³.

6. Finalmente, cabe precisar que la **actividad desarrollada** por Agrícola Frutillar SpA **se limita única y exclusivamente a la venta a terceros de los predios rústicos existentes**, de 5.000 m², los cuales, como ya se explicó, fueron originados por el proceso de subdivisión antes señalado, ejecutado al amparo de la normativa actualmente vigente.

III. CONTEXTO NORMATIVO

7. El artículo 3° del RSEIA establece los proyectos y actividades susceptibles de causar impacto ambiental que deben someterse al SEIA, contemplando -en lo que interesa- en su literal g los “*Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley*”, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 10, letra g, de la Ley N° 19.300 (“LBMA”).
8. En relación con lo anterior, en la Resolución se llega a la errada conclusión de que la Hacienda Frutillar se perfila como un proyecto inmobiliario, emplazado en área rural y que estaría siendo ejecutado en una zona que no cuenta con políticas o planes de carácter normativo general que hayan contado con la correspondiente evaluación ambiental estratégica, de manera tal que se justificaría el inicio de un procedimiento para requerir el ingreso al SEIA por su elusión.
9. Ahora bien, según se expondrá a continuación, **la Hacienda Frutillar no debe ingresar al SEIA, puesto que no se trata de un proyecto de desarrollo urbano ni tampoco reviste las características para perfilarlo como uno inmobiliario.**
10. En efecto, el artículo 10, letra g, de la LBMA alude a los “*proyectos de desarrollo urbano o turístico*”. A su turno, el artículo 3°, letra g.1, del RSEIA, señala que, para efectos del reglamento, debe entenderse como “*proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplan obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento (...)*”.

² Artículo 1°, inciso primero, DL N° 3.516.

³ Artículo 46, Ley N° 18.755 que establece normas sobre el SAG.

11. Sobre el particular, cabe señalar que el proyecto no implica el desarrollo de obras de edificación ni urbanización, motivo por el cual no es posible sostener que se está en presencia de un proyecto de desarrollo urbano.
12. A dicha conclusión es posible arribar a la luz de lo dispuesto en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones⁴ (“LGUC”), el cual señala que, **para urbanizar** un terreno, “*el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones 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*”.
13. Dicho artículo se ubica en el Párrafo 4° de la LGUC, sobre las “obligaciones del urbanizador”, contenido en el Capítulo IV de dicho cuerpo normativo, titulado “Del uso del suelo urbano”. De esta forma, el legislador contempló que la “urbanización” solo puede tener lugar en suelo urbano, mas no rural.
14. A su turno, corresponde precisar que el proyecto no contempla la apertura de nuevas vías públicas u otras de las obras que indica la normativa urbanística, sino que **sólo cuenta con caminos interiores de carácter privado**, cuya construcción obedece al cumplimiento de la normativa, toda vez que existe una obligación que mandata su construcción.

En efecto, el artículo 1° del DL N° 3.516, el que dispone 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*”.

A su turno, la **instalación de una red eléctrica y red de agua no constituyen obras de urbanización, sino que únicamente obras de habilitación** del predio.

Una interpretación en contrario no tendría asidero, puesto que si bien la misma normativa vigente no permite subdividir y urbanizar, salvo casos excepcionales, sí admite la posibilidad de abrir calles, subdividir para formar poblaciones y levantar construcciones, siempre que ellas fueren necesarias para la “*explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del [predio], 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*” (artículo 55 LGUC, inciso 1°).

En aquellos supuestos, consecuencialmente, no es posible urbanizar, pero **sí es posible ejecutar obras de habilitación del inmueble**.

Sostener el criterio contrario condenaría a que todo sector rural en Chile tuviese que estar privado de agua y electricidad, lo cual no tiene asidero normativo, toda vez que existen, por ejemplo, cooperativas eléctricas para la electrificación rural, y la misma Subsecretaría de Desarrollo Regional (“SUBDERE”), mediante un préstamo del Banco Interamericano del Desarrollo

⁴ Contenida en el Decreto N° 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

(“BID”) ha llevado a cabo un programa de electrificación rural, el cual ha sido ejecutado por los Gobiernos Regionales desde el año 1994, hasta nuestros días⁵.

15. Por otro lado, es erróneo afirmar que el proyecto se perfila como uno inmobiliario. Lo anterior, debido que el giro de mi representada consiste en la venta a terceros de lotes resultantes de procesos de subdivisión predial, efectuado conforme a la normativa vigente.

Adicionalmente, cabe hacer presente que el RSEIA define en el artículo 3°, literal h, aquello que debe entenderse como “proyecto inmobiliario”, siendo esto *“loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización (...)”*. Lo anterior es relevante, toda vez que en zona rural no es posible lotear, sino que únicamente subdividir.

En efecto, el concepto “loteo” corresponde, de acuerdo con el artículo 65 de la LGUC, al resultado del proceso de loteo de terrenos. A su turno, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (“OGUC”) define esta expresión normativa como un *“proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización”*⁶.

De esta forma, la acción de lotear conlleva la obligación legal de contemplar la apertura de vías públicas y ejecutar obras de urbanización, y, como se señaló anteriormente, el proyecto no contempla ni la apertura de vías públicas ni la ejecución de obras de urbanización, sino que de caminos privados construidos para dar cumplimiento a una exigencia legal y a obras de habilitación.

En consecuencia, no es posible, desde un punto de vista normativo, desarrollar un proyecto inmobiliario en zona rural, en los términos definidos por el regulador.

16. Consecuencialmente, al no ser el proyecto uno de desarrollo urbano, el que tampoco se perfila como uno inmobiliario, no es posible señalar que se puede subsumir en la causal de ingreso al SEIA invocada por esta autoridad.
17. Finalmente, cabe hacer presente que -tal como se desarrolla en el último acápite de esta presentación- carece de razonabilidad que actividades no permitidas por la legislación chilena -proyecto inmobiliario en área rural- sea ingresado al SEIA, puesto que, en tal caso, dicha actividad siempre arrojará una calificación ambiental desfavorable, pues es jurídicamente imposible que un proyecto inmobiliario, con loteo y urbanización se ejecute en suelo rural, al no estar permitido por la normativa vigente, puesto que, tal como se explicó previamente, nuestra legislación solo admite la posibilidad de subdividir y urbanizar o construir en suelo rural bajo ciertos supuestos⁷.

⁵ Información disponible en <https://www.subdere.gov.cl/documentacion/programa-de-electrificaci%C3%B3n-rural-contrato-de-pr%C3%A9stamo-1475oc-ch#:~:text=El%20Programa%20de%20Electrificaci%C3%B3n%20Rural,educaci%C3%B3n%20de%20las%20comunidad es%20campesinas.>

⁶ Artículo 1.1.2. de la OGUC.

⁷ Artículo 55 LGUC.

18. En síntesis, **el proyecto no es susceptible de causar impacto ambiental, ni de ingresar al SEIA, puesto que no se trata de un proyecto de desarrollo urbano ni se perfila como uno inmobiliario.**

A su vez, de estimarse erróneamente que el proyecto desarrollado por mi representada es uno de carácter inmobiliario, igualmente es **inoficioso ingresarlo al SEIA, puesto que este tipo de actividades siempre sería calificado desfavorablemente.** Esto, porque no es posible ejecutar este tipo de proyecto áreas rurales, redundando en el hecho de que la autoridad competente nunca podría autorizar el cambio de uso de suelo ni conferir el permiso ambiental sectorial del artículo 160 del RSEIA (“PAS 160”).

IV. EL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SE HA PRONUNCIADO EN CASOS SIMILARES, DISPONIENDO QUE EL DESARROLLO DE SUBDIVISIONES AL AMPARO DEL DL N° 3.516 NO DEBEN INGRESAR AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

19. Como es de su conocimiento, el Servicio de Evaluación Ambiental (“SEA”) es el órgano técnico⁸ creado por el legislador con competencias especiales y suficientes para evaluar los proyectos y actividades que deban someterse al SEIA, además de administrar dicho sistema⁹.

Atendida dicha calidad, y en casos muy similares al que se presenta, el SEA ha emitido múltiples pronunciamientos en el contexto de procedimientos de requerimiento de ingreso iniciados por la SMA, con motivo del ejercicio de la competencia establecida en el artículo 3° literal i) de la Ley N° 20.417 (“LOSMA”). En dichos informes, el SEA coincide con los argumentos indicados por esta parte, señalando, en definitiva, que proyectos como el desarrollado por mi representada no requieren su ingreso al SEIA, pues no se configura la causal abordada en el presente escrito.

A modo de ejemplo, en el ORD N°202399102399, de fecha 17 de mayo de 2023, dicha autoridad concluyó que el proyecto “Loteo Piedra Blanca”, consistente en la venta de 77 lotes resultantes de una subdivisión, no correspondía ser ingresado al SEIA, toda vez que no contemplaba por sí mismo la construcción de viviendas, además de hacer presente que, de estimarse como uno de carácter inmobiliario, sería inoficioso ingresarlo al sistema, toda vez que existe incompatibilidad en el uso de suelo.

Mismo criterio se contiene, respecto a la misma tipología, en el ORD N° 202399102396 (Proyecto “Loteo Alta Vista”); ORD N° 202399102397 (Proyecto “Loteo Simpson Canyon”); y ORD. N° 202399102400 (Proyecto “Valles de Rauco”), todos emitidos con fecha 17 de mayo de 2023; ORD N° 202399102354 (Proyecto “Loteo Alto Río Murta”), de fecha 02 de mayo de 2023; y ORD N° 202399102235 (Proyecto “Loteo Estero Quitralco”), de fecha 24 de marzo de 2023.

⁸ En cuanto a la modificación de la orgánica ambiental, la creación del Servicio de Evaluación Ambiental buscó “mejorar algunos aspectos para orientar adecuadamente su funcionamiento a lo que **técnicamente** le es requerido”, para lo cual, en relación a la aprobación de proyectos se dispuso “(L)a transformación de parte de la CONAMA en un Servicio de Evaluación Ambiental, buscando la **tecnificación y certeza** para todos los interesados en la decisión de proyectos” (destacado y subrayado propio). Da cuenta del Mensaje de la Historia de la Ley N°20.417, de 26 de enero de 2010, que crea el Ministerio, Servicio de Evaluación Ambiental y la Superintendencia del Medio Ambiente, del Ministerio secretaria general de la Presidencia, p.14. Disponible en: https://www.bcn.cl/historiadela Ley/fileadmin/file_ley/4798/HLD_4798_37a6259cc0c1dae299a7866489dff0bd.pdf.

⁹ Artículo 8°, inciso final y 81, literal a), Ley N°19.300.

Por otro lado, en el ORD N° 202399102353, de fecha 02 de mayo de 2023, respecto del Proyecto “Loteo Aguas de la Patagonia”, consistente en la venta de 270 predios resultantes de una subdivisión predial, el SEA señaló que no era posible asumir que el proyecto contemplaría la construcción de viviendas en número, forma ni tiempo, ni menos por el mismo titular, toda vez que la utilización de los predios quedaría sujeta a la decisión de los futuros dueños, no siendo posible determinar el ingreso al SEIA de un proyecto en base a meras suposiciones. Este criterio se contiene también en ORD N° 202399102355 (Proyecto “Loteo Los Ñadis”), de la misma fecha.

20. Cabe además hacer presente que incluso esta autoridad ambiental ha descartado que proyectos como el desarrollado por mi representada ingresan al SEIA. A modo de ejemplo, en la resolución exenta N° 1.724, de 05 de octubre de 2023, este organismo se pronunció sobre la pertinencia de determinar el ingreso al SEIA al proyecto “Loteo Los Ñadis”, consistente en la subdivisión de un predio en 118 lotes y su posterior venta a terceros, en virtud de lo establecido en los literales g y p del artículo 10 de la LBMA.

Particularmente, determinó que no correspondía ingresarlo, reiterando el argumento de que la evaluación ambiental del proyecto sería *“inoficiosa por la incompatibilidad territorial del proyecto con relación al predio donde éste se emplaza”*, señalando expresamente que el procedimiento de requerimiento de ingreso se torna en ineficaz, toda vez que no es *“suficiente para satisfacer el interés general que subyace a la protección ambiental y lograr el restablecimiento de la legalidad”* al no observarse efectos ambientales.

21. Asimismo, debe señalarse que esta SMA ha archivado denuncias en el marco de procedimientos de fiscalización, concluyendo que los hechos denunciados no cumplirían con ninguna de las tipologías de ingreso al SEIA, pronunciándose concretamente que los proyectos en cuestionamiento no tenían el carácter de inmobiliario.

Por ejemplo, en el denominado proyecto “Loteo Tubul-Punta de Águila”, consistente en la venta de predios de 5.000m² de la Higuera Tubul, ubicada en la comuna de Arauco, Región del Biobío, la SMA razonó que: *“no se ha podido verificar que el proyecto contemple obras de edificación ni de urbanización, ni de habilitación para viviendas, por lo que no se cumple con estos requisitos de obras y destino que exige la causal en comento (...) la existencia singular de un camino, en parte asfaltado, no implica de por sí la existencia de un proyecto de urbanización; para ello se requiere al menos la concurrencia de alguna otra obra que permita presumir la habilitación urbana de la parcelación según lo señalado en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (...) la mera división y venta de terrenos, no implica necesariamente un desarrollo urbano, puesto que ello debe ir acompañado de las referidas obras de edificación y/o urbanización que exige esta tipología”*¹⁰.

22. Idéntico razonamiento ha tenido esta SMA, entre otros, en procedimientos de fiscalización DFZ-2021-1360-XI-SRCA y DFZ-2021-1207-XI-SRCA (Resolución Exenta N°204, de 09 de febrero de 2022, de la SMA, considerandos 37° y 38°); DFZ-2022-1249-XI-SRCA (Resolución Exenta N°1.383, de 18 de agosto de 2022, de la SMA, considerando 11°); DFZ-2022-1232-XI-SRCA (Resolución Exenta N°1.384, de agosto de 2022, de la SMA, considerando 11°); y DFZ-2022-449-XI-SRCA y DFZ-2022-743-XI-SRCA (Resolución Exenta N°1.392, de 18 de agosto de 2022, considerando 10°).

¹⁰ Resolución Exenta N°790, de 25 de mayo de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, considerando 15°.

23. Es más, la misma SMA ha informado en causa rol R-36-2023, caratulada “Alessandro Peppi González con Superintendencia del Medio Ambiente”, llevados ante el Tercer Tribunal Ambiental, con sede en Valdivia, que este es un asunto que está sometido a regulación sectorial, por lo que estimó preciso poner término al procedimiento de requerimiento de ingreso, y derivar los antecedentes a los organismos sectoriales que resulten competentes para efectos de que hagan uso de sus facultades legales.

En relación con lo anterior, cabe señalar que consta en el expediente electrónico la comunicación a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de los Lagos, al Servicio Agrícola Ganadero, y a la Dirección de Obras Municipales el inicio del procedimiento y de los antecedentes, lo cual denota que esta autoridad reconoce que la problemática es de carácter urbanístico y no ambiental.

24. En consecuencia, y en consonancia a pronunciamientos previos emitidos por parte del SEA a propósito de requerimientos de la SMA, e incluso por este mismo organismo, no cabe sino concluir que el proyecto de mi representada, atendidas sus características, no corresponde ser calificado como un proyecto de desarrollo urbano ni como uno que se perfile como uno de tipo inmobiliario.

V. **NO ES POSIBLE OBIAR LA EXISTENCIA DE PRONUNCIAMIENTOS EMITIDOS POR UN ORGANISMO CON COMPETENCIAS ESPECIALES Y TÉCNICAS**

25. Si bien los oficios del SEA en los que constan los pronunciamientos referidos fueron emitidos en procedimientos paralelos, no es posible obviar su existencia, atendido que estos igualmente irradian sus efectos en el presente procedimiento por diversos motivos, a saber: el **valor de los informes** a la luz de la legislación vigente, el **principio de coordinación** que rige a los órganos de la Administración del Estado y el **principio de protección de la confianza legítima** generada por los órganos de la Administración.
26. En primer término, en relación con la **solicitud y el valor de los informes**, cabe indicar que el artículo 3° de la LOSMA dispone que la SMA podrá requerir a los titulares de proyectos que, conforme al artículo 10 de la LBMA, debieron someterse al SEIA, y no cuenten con una Resolución de Calificación Ambiental, que se sometan al SEIA, **previo informe del SEA y mediando resolución fundada**.

En consecuencia, el acto administrativo terminal que ponga fin al procedimiento de requerimiento de ingreso deberá ser fundado, **debiendo mediar obligatoriamente un informe previo confeccionado por el SEA en su calidad de organismo técnico**, en el cual se contendrá un **análisis técnico** sobre la materia de relevancia para la resolución del procedimiento¹¹.

Aquel informe, particularmente, contiene una opinión experta emitida por parte del Director Ejecutivo del SEA o de los Directores Regionales, y versa sobre la forma en que estos entienden la aplicación de las hipótesis del artículo 10 LBMA en relación con algún proyecto específico¹² (y, en consecuencia, el artículo 3° del RSEIA). Es decir, se trata de un pronunciamiento interpretativo respecto a la posibilidad normativa-fáctica de que un proyecto o actividad deba ser evaluado ambientalmente, con estricta observancia del o los supuestos normativos aplicables.

¹¹ VALDIVIA OLIVARES, José Miguel, *Manual de Derecho Administrativo*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, p. 255.

¹² BERMÚDEZ SOTO, Jorge, *Fundamentos de Derecho Ambiental*, Ediciones Universitarias de Valparaíso, 2ª ed., Valparaíso, 2014, p. 295.

27. Por regla general, el contenido de los informes solicitados en el marco de un procedimiento administrativo no es de carácter vinculante, salvo disposición legal expresa que establezca lo contrario, conforme al artículo 38 de la Ley N° 19.880 (“LBPA”); sin embargo, aquello no significa que los informes carezcan de valor¹³.

En efecto, coincide la doctrina especializada en que el acto administrativo terminal igualmente deberá detallar las razones que llevan a la autoridad emisora a prescindir del contenido de dicho informe o -que es lo mismo- a desarrollar el porqué ha llegado a una definición distinta¹⁴.

En este sentido también se ha pronunciado la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, señalando que el contenido de los informes igualmente debe ser ponderado al momento de evacuar el acto administrativo terminal, de manera tal que en este deben “*exponerse las razones por las cuales se acogen o no los planteamientos de dicho ente asesor*”¹⁵.

En consecuencia, siempre será necesario que el órgano administrativo señale de forma expresa y detallada los fundamentos para prescindir de los informes que ha solicitado¹⁶, máxime en los supuestos en que su parecer sea opuesto o distinto al criterio del órgano experto, puesto que, de lo contrario, incurriría en un vicio de legalidad al no explicitar de forma adecuada y suficiente las razones que llevaron al órgano administrativo a adoptar tal decisión.

28. Lo anterior, a fin de cuentas, guarda una estrecha relación con el deber de motivación de los actos administrativos, en virtud del cual la autoridad administrativa se encuentra obligada a “*fundarlo debidamente en todos los antecedentes y circunstancias que el caso (exige)*”¹⁷ y a **manifestar en el mismo acto, una relación circunstanciada de los fundamentos de la decisión.**

Cabe señalar que dicho deber debe observarse respecto a todo acto administrativo a la luz de lo prescrito en el artículo 41, inciso cuarto de la LBPA, que dispone que “*Las resoluciones contendrán la decisión, que será fundada*”.

Adicionalmente, respecto de los actos administrativos de gravamen -como es el caso, al determinarse el cumplimiento de una carga pública-, pesa sobre la Administración una obligación más estricta de fundamentación o motivación, es decir, un deber de motivación reforzado. Lo anterior se desprende del artículo 11, inciso segundo, de la LBPA, que señala que “*Los hechos y fundamentos de derecho deberán siempre expresarse en aquellos actos que afectaren los derechos de los particulares, sea que los limiten, restrinjan, priven de ellos, perturben o amenacen su legítimo ejercicio*”.

Además, corresponde tener presente que el mismo artículo 3° de la LOSMA establece un deber expreso de fundamentación reforzada a la SMA al momento de la dictación del acto terminal que ponga fin al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA.

29. Como puede apreciarse, la motivación es uno de los elementos esenciales del acto administrativo, puesto que a través de ella se exteriorizan las razones que han llevado a la Administración a dictarlo, exigencia que se impone en virtud del principio de legalidad, especialmente en

¹³ GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y FERNÁNDEZ, Tomás Ramón, *Curso de Derecho Administrativo*, Thomson Reuters Civitas, 20ª ed., Madrid, 2022, t. 2, p. 523.

¹⁴ GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y FERNÁNDEZ, Tomás Ramón, *Curso de Derecho Administrativo*, op. cit., p. 523.

¹⁵ Criterio contenido en dictamen N° 27.893, de 2008.

¹⁶ BERMÚDEZ SOTO, Jorge, *Derecho Administrativo General*, Thomson Reuters, 3ª ed., Santiago, 2014, p. 202.

¹⁷ Corte Suprema Rol N°58.971-2016, de fecha 13 de marzo de 2017.

consideración de lo establecido en los artículos ya citados y el artículo 8° de la Constitución Política, criterio que ha sido sostenido reiteradamente por nuestra Corte Suprema¹⁸.

30. Si bien el caso antes individualizado corresponde a informes emitidos en el marco de procedimientos administrativos paralelos, no es posible abstraerse de su existencia, principalmente por la existencia del **principio de coordinación** que rige para los órganos integrantes de la Administración del Estado, como también el **principio de protección de la confianza legítima**.
31. El **principio de coordinación** se encuentra consagrado en los artículos 3° y 5° de la Ley N° 18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado (“LOCBGAE”), y es un mandato de optimización para los órganos de la Administración, a los fines de que exista un flujo de información recíproca y homogeneidad técnica. Lo anterior permite que las entidades públicas puedan emitir actos administrativos con un contenido integrado y global¹⁹.

Sobre el particular, la Contraloría General ha perfilado a la coordinación a través de su jurisprudencia administrativa, indicando que de esta deriva el deber de respeto a los actos administrativos emitidos por otras entidades administrativas en el ejercicio de sus labores²⁰ y, en consecuencia, a los criterios contenidos en ellos. Como se puede apreciar, su caracterización guarda una íntima relación con el deber de motivar los actos administrativos, particularmente para descartar o disentir de los pronunciamientos emitidos por otros organismos públicos. Asimismo, como se verá a continuación, la coordinación se vincula estrechamente con el principio de protección de la confianza legítima, especialmente en su vertiente de seguridad jurídica frente a los criterios adoptados por organismos públicos.

Además, corresponde señalar que **este principio no es una mera recomendación**, sino que un imperativo para los órganos públicos, quienes se encuentran obligados a observarlo en el ejercicio de sus atribuciones, conforme lo ha señalado nuestra Corte Suprema²¹.

32. Por su parte, el **principio de protección de la confianza legítima** -como ha desarrollado la doctrina- se perfila como un escudo con el que cuentan los particulares para hacer frente a las actuaciones unilaterales, y a veces erráticas, de la Administración²², siendo ella introducida a nuestro sistema jurídico a través de la jurisprudencia judicial y administrativa²³.

Si bien no cuenta con consagración expresa, la doctrina especializada lo fundamenta y deduce de los principios constitucionales del Estado de Derecho (artículos 5° a 8° CPR), de seguridad jurídica (artículo 19 N° 26 CPR), de legalidad (artículo 6° y 7° CPR), y de igualdad ante la ley

¹⁸ Corte Suprema Rol N°62.904, de fecha 9 de noviembre de 2020, considerando decimosegundo.

¹⁹ Véase CORDERO VEGA, Luis, *Lecciones de Derecho Administrativo*, Thomson Reuters, 2ª ed., Santiago, 2015, p. 204.

²⁰ Criterio contenido en los dictámenes N° 77.490, de 2011; N° 15.006, de 2014 y 88.514, de 2015.

²¹ Criterio contenido en SCS rol N° 127.435-2020, c. 7 (30.11.2020).

²² BERMÚDEZ SOTO, Jorge, “El principio de protección de la confianza legítima como fundamento y límites a la actuación del Estado”, en *Doctrina y enseñanza del Derecho Administrativo chileno: estudios en homenaje a Pedro Pierry Arrau, Ferrada Bórquez, Juan Carlos; Bermúdez Soto, Jorge y Urrutia Silva, Osvaldo* (ed.), 2017, Ediciones Universitarias de Valparaíso, p. 229.

²³ OBANDO CAMINO, Iván y ALLESCH PEÑAILILLO, Johann, “El principio de protección de la confianza legítima ante la doctrina y jurisprudencia chilenas”, en Alcaraz, Hubert y Vergara Blanco, Alejandro (dir.), *Itinerario latinoamericano del Derecho Público francés: homenaje al profesor Franck Moderne*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2019, p. 250.

(artículo 19 N° 2 CPR)²⁴, adquiriendo estos últimos años su consolidación y expansión en lo que respecta a su aplicación.

33. La doctrina especializada sostiene que de la confianza legítima se desprenden diversos deberes, dentro de los que hallamos el deber de **actuación coherente** y consecuente con su actuar anterior; el deber de **vinculatoriedad con el precedente** administrativo; el deber de **anticipación o anuncio del cambio de criterio**, y el deber de **otorgar un plazo para el conocimiento** del respectivo cambio de criterio²⁵.

De esta forma, dicho principio es un medio de protección de los particulares frente a cambios de criterio que adopta la Administración²⁶, imponiendo un deber de coherencia, debiendo esta - atendidos sus actos anteriores- observar a futuro un actuar coherente a dichos actos²⁷.

Así se ha pronunciado la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, señalando que no cabe que la Administración cambie sus criterios de forma sorpresiva, puesto que **el particular tiene la convicción de que se le tratará de similar manera en circunstancias similares**. A fin de cuentas, dispone el Ente Contralor, se trata de un deber de coherencia, de manera tal que “*en el caso de determinar una decisión distinta a la que ha venido adoptando, [debe] dar comunicación de dicho cambio de criterio a través de un acto de carácter positivo debidamente motivado*”²⁸.

34. Como se puede apreciar, todos ellos tienen por objeto proteger los derechos de las personas, puesto que la Administración crea, con sus actuaciones, una apariencia jurídica que genera en los administrados una confianza que no puede vulnerar²⁹.
35. En síntesis, la existencia de pronunciamientos emitidos por el SEA en casos similares deben considerarse en el presente procedimiento, debido a que si bien el contenido de los informes, por regla general, no es vinculante, en caso de que la SMA pretenda emitir un acto contrario a lo indicado en los informes, debe explicitar los motivos por los cuales desecha el criterio técnico. Adicionalmente, cabe tener presente el principio de coordinación administrativa, a través del cual los órganos de la Administración deben respetar los pronunciamientos de otras entidades públicas, más aún cuando provienen del ejercicio de competencias especiales y técnicas. Así también, debe tenerse presente que dichos pronunciamientos generan una legítima confianza en los particulares, puesto que estos “confían” y ajustan su conducta a los criterios jurídicos desarrollados por la autoridad, máxime si se trata del organismo al que el legislador encomendó la evaluación ambiental.

VI. DE DICTARSE UN ACTO ADMINISTRATIVO DETERMINANDO EL INGRESO DEL DESARROLLO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL, DICHO ACTO SE ENCONTRARÍA VICIADO POR NO CONFIGURARSE CAUSAL DE INGRESO

²⁴ Véase BERMÚDEZ SOTO, Jorge, “El principio de protección de la confianza legítima como fundamento y límites a la actuación de la Administración del Estado”, *op. cit.*, pp. 225-228.

²⁵ BERMÚDEZ SOTO, Jorge, *Derecho Administrativo General*, *op. cit.*, pp. 114-120.

²⁶ PALMA FERNÁNDEZ, José Luis, *La seguridad jurídica ante la abundancia de normas*, Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, Madrid, 1997, p. 39.

²⁷ CABELLO FERNÁNDEZ, María Dolores, *La seguridad jurídica*, Thomson Reuters Aranzadi, Pamplona, 2021, p. 101.

²⁸ Contraloría General de la República, Dictamen N°78.696, de 26 de octubre de 2016.

²⁹ DIEZ-PICAZO, Luis, “La doctrina del precedente administrativo”, en *Revista de Administración Pública*, N° 98, p. 7.

36. Dentro de los elementos esenciales de todo acto administrativo -tradicionalmente distinguidos por la doctrina especializada- se encuentran los motivos y el objeto.

Los motivos consisten en la razón que justifica cada acto, específicamente los antecedentes de hecho y de Derecho considerados para su dictación. En simple, los motivos se han identificado como la causa que justifica la dictación del acto³⁰. Por su parte, el objeto consiste en el contenido resolutorio, es decir, en la decisión concreta³¹.

37. A su turno, la doctrina ha extraído a partir de los elementos del acto administrativo considerados por la jurisprudencia, los vicios pueden afectarlos, a saber, la investidura irregular, la incompetencia, la inexistencia o ilegalidad en los motivos, la desviación de poder, la ilegalidad en el objeto y vicio de forma³².

38. Particularmente, se configura el vicio de inexistencia o ilegalidad en los motivos al errar en la calificación jurídica de los hechos³³, tal como sería estimar erróneamente que el proyecto se puede subsumir dentro del artículo 10, letra g, de la LBMA, en circunstancias que no se trata de un proyecto de desarrollo urbano ni se perfila como uno de carácter inmobiliario.

A su vez, al configurarse un vicio en los motivos del acto, dicha circunstancia devendrá necesariamente en el vicio de ilegalidad en el objeto, puesto que, al ejercer en concreto la potestad, ella se hace vulnerando el ordenamiento jurídico.

39. En síntesis, el **eventual acto administrativo terminal que determine que el desarrollo debe ingresar al SEIA estará viciado, motivo por el cual se verá afecto a una declaración de nulidad.**

VII. CON TODO, LA DETERMINACIÓN DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL TAMBIÉN CONTRAVENDRÍA EL PRINCIPIO DE EFICIENCIA Y EFICACIA, PUES LA EVALUACIÓN DE UNA ACTIVIDAD NO PERMITIDA POR LA LEGISLACIÓN SIEMPRE OBTENDRÁ UNA CALIFICACIÓN AMBIENTAL DESFAVORABLE

40. Como se adelantó, tampoco es razonable que la SMA determine el ingreso al SEIA si considera que el desarrollo del proyecto es una actividad inmobiliaria. Lo anterior, por cuanto los proyectos de carácter inmobiliario no se encuentran permitidos en las áreas rurales por expresa disposición legal, por tanto, su evaluación ambiental siempre sería desfavorable al ser imposible para el titular conseguir el PAS 160.

En efecto, el artículo 55 LGUC dispone que *“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*

³⁰ BERMÚDEZ SOTO, Jorge, *Derecho Administrativo General*, op. cit., p. 149.

³¹ VALDIVIA OLIVARES, José Miguel, *Manual de Derecho Administrativo*, op. cit., p. 223.

³² CORDERO QUINZACARA, Eduardo, “La nulidad de los actos administrativos y sus causales”, en J. C. Ferrada (coord.), *La nulidad de los actos administrativos en el Derecho chileno. IX Jornadas de Derecho Administrativo*, Thomson Reuters, Santiago, 2013, p. 196.

³³ *Ibid.*, p. 200.

Estado”, para luego señalar que *“Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal”*.

41. Según lo establecido en el artículo 2º, letra j, de la LBMA, la evaluación de impacto ambiental es el procedimiento *“que, en base a un Estudio o Declaración de Impacto Ambiental, determina si el impacto ambiental de una actividad o proyecto se ajusta a las normas vigentes”*, debiendo entenderse que la referencia es efectuada a la normativa con incidencia ambiental, como también a aquella relacionada a los permisos ambientales sectoriales requeridos para la ejecución y/o desarrollo del proyecto³⁴.

El procedimiento antes descrito culmina con una resolución de calificación ambiental (*“RCA”*), la que puede ser favorable o desfavorable, dependiendo si el proyecto cumple o no con la normativa vigente. Por su parte, en caso de que corresponda, a la luz de la normativa, la tramitación de un permiso o pronunciamiento de carácter sectorial para algún proyecto sometido al sistema, ellos deberán solicitarse a través del SEIA, según lo prescrito en el artículo 8º, inciso segundo, de la LBMA.

42. En relación con el proyecto, cabe señalar que el artículo 160 del RSEIA contempla un permiso ambiental sectorial, a través del cual la autoridad administrativa autoriza construcciones emplazadas fuera de los límites urbanos, denominado corrientemente como Informe de Factibilidad para construcciones ajenas a la agricultura en área rural (*“IFC”*).
43. Con esto presente, asumiendo que el presente proyecto corresponde a uno de tipo *“inmobiliario”* a través del cual se estarían generando nuevos núcleos urbanos o degradando/perdiendo el recurso natural suelo -que, como ya se indicó, no es el caso-, nunca se podría obtener una RCA favorable, puesto que no se cumplirían los requisitos para la obtención del IFC.
44. En consecuencia, **se obligaría al SEA a tramitar un procedimiento que está condenado a obtener una RCA desfavorable, puesto que no se podría obtener el correspondiente IFC, atendido que el proyecto se encasillaría dentro de aquellos que están prohibidos por la legislación vigente.**

Por todo lo dicho, determinar el ingreso al SEIA de proyectos que bajo ningún respecto podrían obtener una calificación ambiental favorable, constituye una flagrante vulneración de los principios de eficiencia y eficacia consagrados en los artículos 3º y 5º de la LOCBGAE, que son igualmente vinculantes para la SMA y el SEA.

Lo anterior, en el entendido que la eficacia se relaciona con la efectiva satisfacción de las necesidades públicas, mientras que la eficiencia dice relación con el máximo aprovechamiento de los recursos públicos³⁵, considerando siempre una adecuada relación de medio a fin³⁶.

Por ello, ordenar ingresar al SEIA un desarrollo que (i) no corresponde ser ingresado por no hallarse comprendido dentro de las hipótesis del artículo 3º del RSEIA y que (ii) por la errada caracterización que confiere la SMA sería una actividad no permitida por el ordenamiento jurídico, trasgrede los principios de eficiencia y eficacia que deben observar los órganos de la

³⁴ BERMÚDEZ SOTO, Jorge, *Fundamentos de Derecho Ambiental*, op. cit., p. 276.

³⁵ BERMÚDEZ SOTO, Jorge, *Derecho Administrativo General*, op. cit., p. 389.

³⁶ CORDERO VEGA, Luis, *Lecciones de Derecho Administrativo*, Thomson Reuters, 2ª ed., 2015, p. 203.

Administración del Estado, por expreso mandato legal, pues distrae la función y recursos públicos de forma innecesaria.

VIII. PETICIONES CONCRETAS

- a) Solicito que se tenga por evacuado traslado conferido en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA REQ-010-2024, iniciado por la Resolución N° 937, de fecha 17 de junio de 2024, y, en mérito de las consideraciones de hecho y de Derechos expuestas en esta presentación, determinar que no existe elusión al SEIA, por lo que el proyecto de mi representada no debe ser evaluado ambientalmente.
- b) De acuerdo con lo establecido en el artículo 3°, letra i, de la LOSMA, sírvase oficiar al SEA para que -en ejercicio de sus competencias-, se pronuncie respecto a la pertinencia de ingreso al SEIA, remitiéndole copia íntegra de este expediente y el requerimiento de información.
- c) En virtud de lo establecido en el artículo 17, letra d, de la LBPA, solicito que tenga por incorporados al presente expediente los antecedentes que fueron acompañados por esta parte durante el procedimiento de requerimiento de información.
- d) Sírvase tener por acompañados los siguientes documentos:
 - a. Acuerdo de accionistas que consta en escritura de fecha 11 de julio de 2024, en la que se designa a don Rodolfo Fabián Martínez Reyes como administrador de Agrícola Frutillar SpA, otorgada en la cuadragésima notaría de Santiago, de don Alberto Mozo Aguilar.
 - b. Copia de inscripción de fojas 1471V, número 1998, correspondiente al registro de propiedad del año 2023, de fecha 10 de abril de 2023, del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, Región de Los Lagos.
 - c. Certificado N° 303/2023, de fecha 26 de enero de 2023, emitido por el Servicio Agrícola y Ganadero.
 - d. Copia de plano de subdivisión predial.
 - e. Constancia de notificación efectuada con fecha 01 de julio de 2024.
- e) Por último, pido a Ud. que todas las actuaciones de este procedimiento sean comunicadas a la casilla de correo electrónico notificaciones.publico@bsvv.cl.

Firmado por:



8B63517563184E9...

Rodolfo Fabián Martínez Reyes
pp. Agrícola Frutillar SpA

CBRPV

Conservador de Bienes Raíces de
Puerto Varas



Dirección: Santa Rosa esquina San José, 2do Piso.

Teléfono: 065-2232837 / 065-2233399

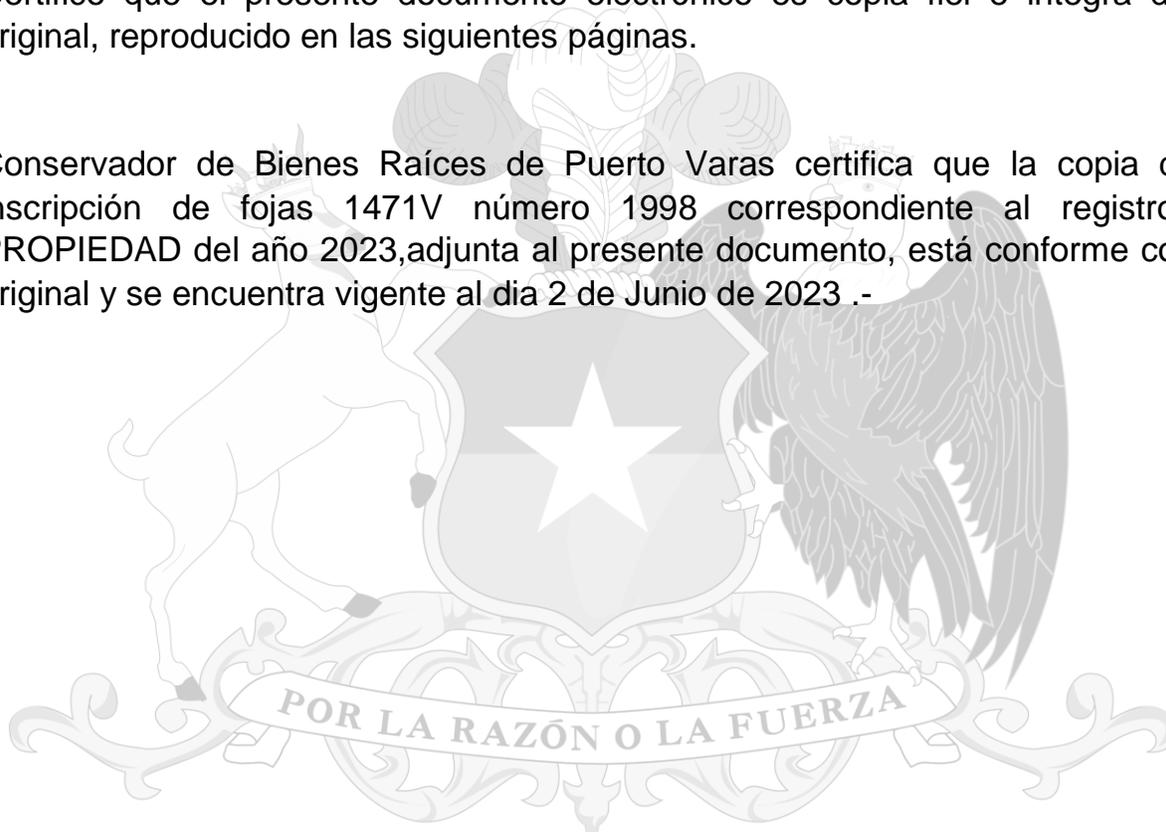
Correo: consultas@conservadorpvaras.cl

COPIA VIGENTE

Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de su original, reproducido en las siguientes páginas.

Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas certifica que la copia de la inscripción de fojas 1471V número 1998 correspondiente al registro de PROPIEDAD del año 2023, adjunta al presente documento, está conforme con su original y se encuentra vigente al día 2 de Junio de 2023 .-



Caratula: 269542

Puerto Varas, 2 de Junio de 2023.-



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avanzada
Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excma Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123457046056
Verifique validez en
<http://www.bojia.cl>

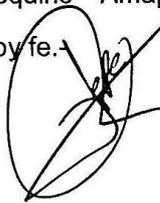
**BENJAMIN ARMANDO
VERGARA HERNANDEZ**

Digitally signed by BENJAMIN ARMANDO VERGARA HERNANDEZ
Date: 2023.06.02 12:12:21 -04:00
Reason: Conservador de Bienes Raices de Puerto Varas
Location: Puerto Varas - Chile

Inscripción N° 1998	15	Puerto Varas, diez de abril del año dos mil veintitrés.
COMPRAVENTA	16	La sociedad AGRÍCOLA FRUTILLAR SPA, RUT
AGRICOLA	17	N°77.772.961-3, con domicilio en calle Alonso de
FRUTILLAR SPA	18	Córdova número tres mil ochocientos veintisiete,
A	19	oficina trescientos dos, comuna de Vitacura,
WEIL SOMMER	20	Santiago, es dueña de un retazo de terreno de
GERMAN EMILIO	21	CINCUENTA Y SEIS COMA OCHO HECTÁREAS,
Repertorio N° 1.602	22	ubicado en el lugar denominado Paraguay, comuna
Bol. N° 90.268	23	de Frutillar, Provincia de Llanquihue, Región de Los
\$392.300.-	24	Lagos. Que deslinda: NORTE, Otilia Lipsky viuda de
F.Real: 13381	25	Gebuaer y Alfonso Hitschfeld; SUR, camino público
nfo	26	Frutillar Alto a Tegalda y Mario Nannig; ESTE,
Por inscripción de fs. 2025 into.	27	Ignacio Kuschel; y OESTE, parcela dos, que se
N° 2800 Reg. Prop. Año 2023,	28	reserva el tradente. Adquirió este inmueble por
se Archivo un pliego en con-	29	compra a GERMAN EMILIO WEIL SOMMER, cédula
Junta A memoria explicativa,	30	nacional de identidad N°7.052.257-8, chileno,
Cert. del S.A.R., Asignación		
de Roles y una minuta de		
Autorización, con los LP/586,		
1587, 1588, 1589 y 1590 Res-		
pectivamente.- Pto. Varas 24		
de Mayo de 2023.-		



1 empresario, casado y separado de bienes,
2 domiciliado en calle Volcán Tolhuaca, número
3 cuatrocientos setenta, Pilauco, ciudad y comuna de
4 Osorno, según consta de la escritura pública de
5 Compraventa, otorgada en la Tercera Notaría de
6 Osorno, de Abdallah Fernandez Atuez, el 09 de
7 marzo del año 2023, Rep. N°1222-2023. El título
8 anterior rola inscrito a Fs.336 vta N°469 en el
9 Registro de Propiedad del año 1982. Contribuciones
10 rol N°247-35. Requirió Amapolá Stuardo Run
11 N°18.639.485-2. Doy fe.



12
13
14
15
16
17
18
19
20
21





PUERTO VARAS, 26/01/2023

CERTIFICADO Nº 303/2023

La Jefa de Oficina Sectorial Puerto Varas del Servicio Agrícola y Ganadero, Región de Los Lagos, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 46 de la ley número 18.755, Certifica que la subdivisión del predio **Parcela 3, Rol 247-35**, inscrito a **336V**, número **469**, año **1982** del conservador de Bienes Raíces de PUERTO VARAS, ubicado en la comuna de **Frutillar**, de propiedad de **German Weil Sommer**. Conforme al plano de parcelación y demás antecedentes tenidos a la vista, cumple con la normativa vigente de competencias del SAG para predios rústicos, no significando el presente certificado autorización de cambio de uso de suelos, ni validación de los antecedentes de dominio, demarcatorios o de georreferencia informados por el solicitante, como tampoco la validación del derecho necesario para la materialización de la servidumbre eventualmente proyectada, ni del necesario para acceder al espacio público, ni la verificación de prohibiciones que el predio tenga para ser subdividido.

Esta certificación se invalidará automáticamente si el plano se presenta enmendado.

CONSTANCIA :De conformidad a lo dispuesto en el artículo 1° inciso penúltimo del DL 3.516, los predios resultantes de una subdivisión quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2 del mismo decreto ley, quienes infringieren lo dispuesto en dicho decreto ley, aún bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios rústicos, serán sancionados a través del Juzgado de Policía Local con una multa a beneficio fiscal, equivalente al 200% del avalúo del predio dividido, y con la paralización de las obras o su demolición a costa del infractor, según corresponda. En consecuencia, la certificación de subdivisión de predios rústicos otorgada por el SAG no constituye, en caso alguno, autorización o informe favorable para la construcción de obras, ni la destinación y habilitación del suelo a fines urbanos o habitacionales a través de la apertura de calles, obras civiles, ejecución de soluciones sanitarias de agua potable u alcantarillado, u otras, con tal fin. Adicionalmente, se advierte que cualquier incumplimiento a la ley ambiental y su reglamento que fuese verificada por este Servicio (elusión al SEIA o fraccionamiento), será denunciado a la autoridad ambiental competente. De igual modo el Servicio estará atento a la apreciación de los Planes de Manejo Forestal que informe CONAF ante parcelaciones emplazadas en terrenos cubiertos por bosque nativo.

Se otorga el presente certificado a solicitud de GERMAN WEIL SOMMER



ALFREDO ADOLFO CRUZ VALDÉS
JEFE DE SECTOR OFICINA SECTORIAL PUERTO
VARAS



c.c.: Gonzalo Alejandro Beels Uribe Profesional Oficina Sectorial Puerto Varas Oficina Regional Los Lagos
Miguel Ángel Andrade Venegas Técnico Oficina Sectorial Puerto Varas Oficina Regional Los Lagos
Francisco Ojeda Técnico Oficina Sectorial Puerto Varas Oficina Regional Los Lagos
Cristina Pohl Morales Administrativa Oficina Sectorial Puerto Varas Oficina Regional Los Lagos
Claudia Quichel Alvarez Administrativa Oficina Sectorial Puerto Varas Oficina Regional Los Lagos
Esteban Fernando Casas Castillo Profesional Oficina Sectorial Puerto Varas Oficina Regional Los Lagos
German Weil Sommer -

Oficina Sectorial Puerto Varas - Florida 1301



El presente documento ha sido suscrito por medio de firma electrónica avanzada en los términos de la Ley 19.799
Validar en:
<https://ceropapel.sag.gob.cl/validar/?key=133067773&hash=a89ef>

CERTIFICO: ~~Un documento similar al presente que se encuentra archivado en el registro de propiedad del año 2023 con el N° 1588~~
PUERTO VARAS: ~~24 MAY 2023~~

Jugac





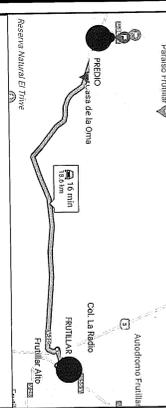
Compartimentación de terreno
 en conformidad con el artículo
 46 del Decreto 17.223/2013
 con el fin de registrar
 el Plan de Parcelación
 con el N.º 24.444.2013
 emitido el 15 de mayo de 2013

PARCELA 3

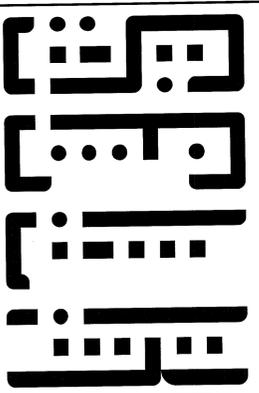
REGION DE LOS LAGOS	PROVINCIA DE ITAPUQUE
COMUNA FRUTILLAR	SECTOR PARAGUAY
INSCRIPCION CAR. PUERTO VARIAS	
FOJAS 330 Y NUMERO 489 AÑO 1982	
ROL S.U.I.	
249.253	

PLANO ANTERIOR PROYECTUADO CON EL N.º 97, DEL TERCER BIMESTRE DEL AÑO 1982, NO/AN. PUERTO VARIAS

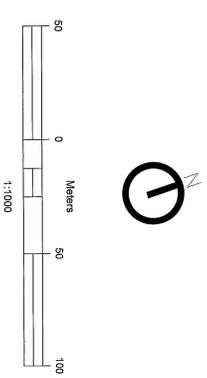
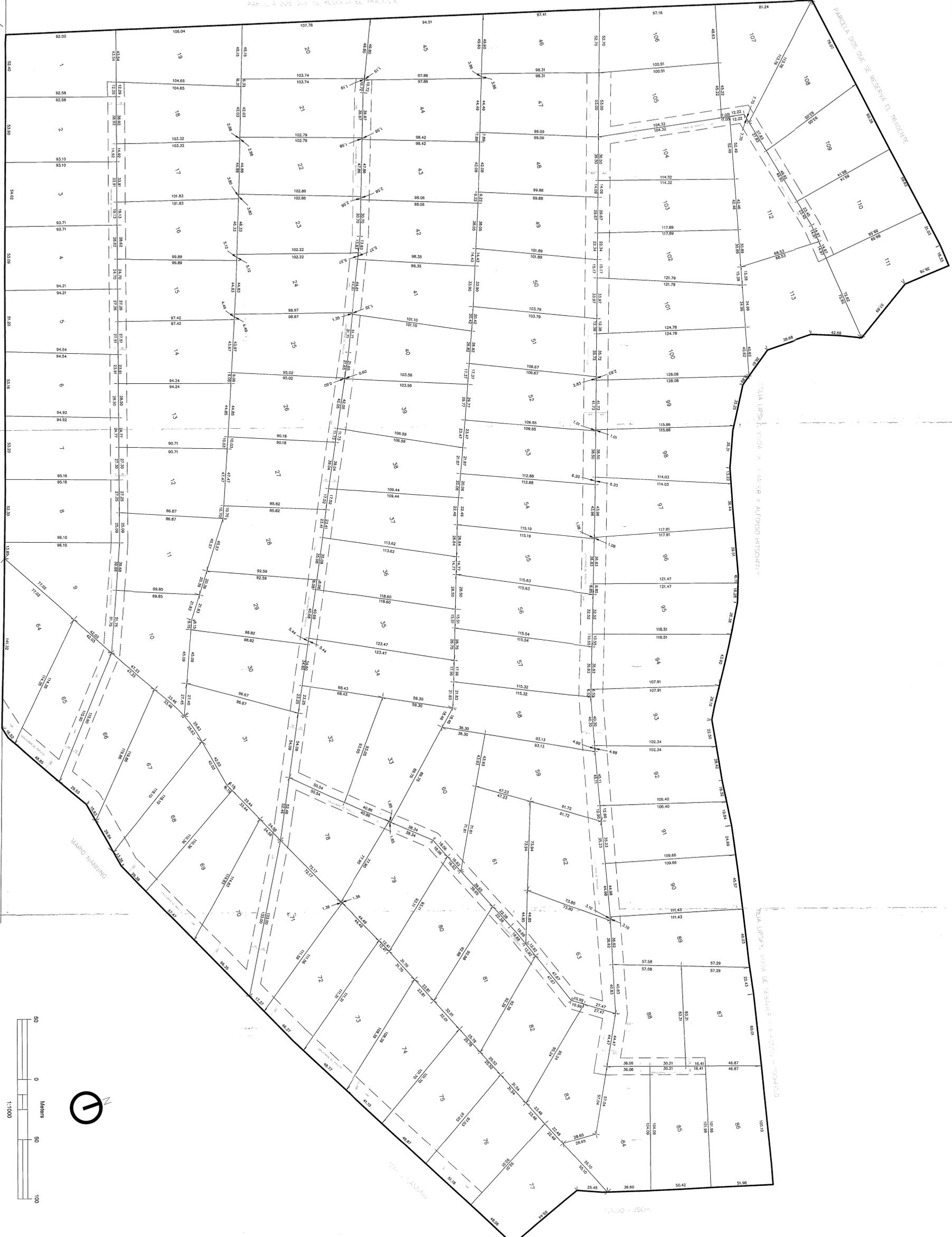
303
 Daniel Andrés Paredes Albornoz
 Daniel Andrés Paredes Albornoz
 17.201.271-1
 P.P.
 PROYECTARIO
 Germán René Viel Sommer
 RUT 7.105.257.58



INSTRUMENTOS DE MEDICIÓN
 GPS GEODÉSICO LEICA GS 16



Parcela	Superficie	Superficie	Superficie
1	100.00	100.00	100.00
2	100.00	100.00	100.00
3	100.00	100.00	100.00
4	100.00	100.00	100.00
5	100.00	100.00	100.00
6	100.00	100.00	100.00
7	100.00	100.00	100.00
8	100.00	100.00	100.00
9	100.00	100.00	100.00
10	100.00	100.00	100.00
11	100.00	100.00	100.00
12	100.00	100.00	100.00
13	100.00	100.00	100.00
14	100.00	100.00	100.00
15	100.00	100.00	100.00
16	100.00	100.00	100.00
17	100.00	100.00	100.00
18	100.00	100.00	100.00
19	100.00	100.00	100.00
20	100.00	100.00	100.00
21	100.00	100.00	100.00
22	100.00	100.00	100.00
23	100.00	100.00	100.00
24	100.00	100.00	100.00
25	100.00	100.00	100.00
26	100.00	100.00	100.00
27	100.00	100.00	100.00
28	100.00	100.00	100.00
29	100.00	100.00	100.00
30	100.00	100.00	100.00
31	100.00	100.00	100.00
32	100.00	100.00	100.00
33	100.00	100.00	100.00
34	100.00	100.00	100.00
35	100.00	100.00	100.00
36	100.00	100.00	100.00
37	100.00	100.00	100.00
38	100.00	100.00	100.00
39	100.00	100.00	100.00
40	100.00	100.00	100.00
41	100.00	100.00	100.00
42	100.00	100.00	100.00
43	100.00	100.00	100.00
44	100.00	100.00	100.00
45	100.00	100.00	100.00
46	100.00	100.00	100.00
47	100.00	100.00	100.00
48	100.00	100.00	100.00
49	100.00	100.00	100.00
50	100.00	100.00	100.00
51	100.00	100.00	100.00
52	100.00	100.00	100.00
53	100.00	100.00	100.00
54	100.00	100.00	100.00
55	100.00	100.00	100.00
56	100.00	100.00	100.00
57	100.00	100.00	100.00
58	100.00	100.00	100.00
59	100.00	100.00	100.00
60	100.00	100.00	100.00
61	100.00	100.00	100.00
62	100.00	100.00	100.00
63	100.00	100.00	100.00
64	100.00	100.00	100.00
65	100.00	100.00	100.00
66	100.00	100.00	100.00
67	100.00	100.00	100.00
68	100.00	100.00	100.00
69	100.00	100.00	100.00
70	100.00	100.00	100.00
71	100.00	100.00	100.00
72	100.00	100.00	100.00
73	100.00	100.00	100.00
74	100.00	100.00	100.00
75	100.00	100.00	100.00
76	100.00	100.00	100.00
77	100.00	100.00	100.00
78	100.00	100.00	100.00
79	100.00	100.00	100.00
80	100.00	100.00	100.00
81	100.00	100.00	100.00
82	100.00	100.00	100.00
83	100.00	100.00	100.00
84	100.00	100.00	100.00
85	100.00	100.00	100.00
86	100.00	100.00	100.00
87	100.00	100.00	100.00
88	100.00	100.00	100.00
89	100.00	100.00	100.00
90	100.00	100.00	100.00
91	100.00	100.00	100.00
92	100.00	100.00	100.00
93	100.00	100.00	100.00
94	100.00	100.00	100.00
95	100.00	100.00	100.00
96	100.00	100.00	100.00
97	100.00	100.00	100.00
98	100.00	100.00	100.00
99	100.00	100.00	100.00
100	100.00	100.00	100.00
101	100.00	100.00	100.00
102	100.00	100.00	100.00
103	100.00	100.00	100.00
104	100.00	100.00	100.00
105	100.00	100.00	100.00
106	100.00	100.00	100.00
107	100.00	100.00	100.00
108	100.00	100.00	100.00
109	100.00	100.00	100.00
110	100.00	100.00	100.00
111	100.00	100.00	100.00
112	100.00	100.00	100.00
113	100.00	100.00	100.00
114	100.00	100.00	100.00
115	100.00	100.00	100.00
116	100.00	100.00	100.00
117	100.00	100.00	100.00
118	100.00	100.00	100.00
119	100.00	100.00	100.00
120	100.00	100.00	100.00





[Envíos en curso](#)

[Entregado](#)

[No Entregado](#)

Realiza seguimiento en línea Presiona "espacio" para separar múltiples códigos de seguimiento

Buscar

- [Calcular el dígito verificador](#)
- [¿No sabes el N° de seguimiento?](#)
- [Borrar búsquedas](#)

Estado Envío Entregado 01 / 07 / 2024 Recibido Por: JOCELIN VENEGAS Rut: 651671078	Seguimiento N° 1179121317010
Guardar seguimiento en mis envíos	

[Si tienes una consulta o reclamo con el envío contáctanos](#)

✓ 01/07/2024
Envío entregado

01/07/2024
Envío en reparto

22/06/2024
En tránsito

📍 18/06/2024
Recibido

Historial

VITACURA
01/07/2024. - 14:48
ENVIO ENTREGADO A REMITENTE

VITACURA
01/07/2024. - 10:27
ENVIO EN REPARTO

VITACURA
22/06/2024. - 07:37
RECIBIDO EN OFICINA DE CORREOSCHILE

SANTIAGO
22/06/2024. - 02:11
DESPACHADO A OFICINA DE CORREOSCHILE

SANTIAGO
18/06/2024. - 19:14
EN OFICINA DE TRANSITO

SANTIAGO



SUCURSAL AMUNATEGUI
18/06/2024. - 16:04
DESPACHADO A OFICINA DE CORREOSCHILE

SUCURSAL AMUNATEGUI
18/06/2024. - 15:49
RECIBIDO POR CORREOSCHILE

(*) El tiempo de entrega es referencial no estando obligado a cumplir con dichos plazos.

(*) El tiempo se considera desde que el envío es recepcionado por CorreosChile.

(*) Recuerda. Las dimensiones para servicios paquete express zonas extremas y paquete prioritario zonas extremas por línea área no deben superar 1 metro por lado.



Regístrate y guarda tus códigos de seguimientos favoritos en tu Sucursal Virtual

[Ir a la Sucursal Virtual](#)

 [Av. Libertador Bernardo](#)
[O'Higgins 1449 Torre 2 Piso 3 - Santiago DownTown](#)

Centro de ayuda

- > [Formulario de contacto](#)
- > [Preguntas frecuentes](#)

Plataformas clientes

- > [Sucursal virtual](#)
- > [Portal empresas](#)
- > [Facturación](#)

Descarga nuestra App



Herramientas

Productos y servicios

Políticas y condiciones

Corporativo



Santiago

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de ACUERDO DE ACCIONISTAS otorgado el 11 de Julio de 2024 reproducido en las siguientes páginas.

Santiago .-

Teatinos 332.-

Repertorio Nro: 3497 - 2024.-

Santiago, 12 de Julio de 2024.-



123456869927
www.fojas.cl



ALBERTO MOZO AGUILAR
NOTARIO
PUBLICO
SANTIAGO

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-

Certificado Nro 123456869927.- Verifique validez en

<http://fojas.cl/d.php?cod=not71amozaq&ndoc=123456869927>.- .-

CUR Nro: F096-123456869927.-

Firmado digitalmente por:JOSE ALBERTO MOZO AGUILAR
Fecha: 12.07.2024 12:40 Razón: Notario Publico
Ubicación: Santiago

REPERTORIO N° 3497/2024.-

ACUERDO DE ACCIONISTAS

“AGRÍCOLA FRUTILLAR SpA”

&p&

En Santiago, República de Chile, a once de julio de dos mil veinticuatro, ante mí, **ALBERTO MOZO AGUILAR**, Abogado, Notario Público, Titular de la Cuadragésima Notaría de Santiago, con Oficio ubicado en calle Teatinos número trescientos treinta y dos, comparece: la sociedad **INVERSIONES MOZZ LIMITADA**, Rol Único Tributario número setenta y siete millones quinientos cincuenta y ocho mil trescientos cuarenta y tres guion seis, representada por doña **FRANCISCA ANDREA CORDERO LEWINSOHN**, chilena, soltera, empresaria, cédula de identidad número dieciocho millones veintidós mil cien guion K, la sociedad **INVERSIONES ALLIE SpA**, Rol Único Tributario número setenta y siete millones seiscientos catorce mil novecientos cuarenta y nueve guion siete, representada por doña **CONSTANZE MARGARITA SYLVIA ROSSAK SCHOLZ**, chilena, casada, rentista, cédula de identidad número cédula de identidad número siete millones ochenta y un mil ciento ochenta y dos guion cero, en calidad de únicos accionistas, quienes en su conjunto conforman el cien por ciento de las acciones de la sociedad **AGRÍCOLA FRUTILLAR SpA**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número setenta y siete millones setecientos veintidós mil novecientos sesenta y uno guion tres, todos con domicilio para estos efectos en Alonso de Córdova tres mil ochocientos veintisiete, oficina trescientos dos, comuna de Vitacura, Región Metropolitana; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas antes citadas y exponen: **PRIMERO: Antecedentes. Uno) Constitución.** Por escritura pública de fecha de ocho de febrero del año dos mil veintitrés, otorgada en la

Pag: 2/5



Certificado N°
123456869927
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



Notaría de Santiago de don Alberto Mozo Aguilar, repertorio número setecientos cuarenta y siete, se constituyó la sociedad **AGRÍCOLA FRUTILLAR SpA**, en adelante la "Sociedad"; un extracto de la escritura de constitución se inscribió a fojas quince mil trescientos noventa, número siete mil doscientos noventa y cinco del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año dos mil veintitrés, y se publicó en el Diario Oficial con fecha trece de febrero del año dos mil veintitrés, bajo el número cuarenta y tres mil cuatrocientos setenta y seis. **Dos) Modificaciones.** Se deja constancia que a la fecha no se han realizado modificaciones en los estatutos de la sociedad. **Tres) Capital y Accionistas.** El capital social asciende a la suma de diez millones de pesos, divididos en cien acciones, todas nominativas, de una misma serie, sin valor nominal, que se encuentran íntegramente suscritas y pagadas por los únicos y actuales accionistas de la siguiente manera: la sociedad **INVERSIONES MOZZ LIMITADA** con un setenta por ciento, equivalente a setenta acciones; y la sociedad **INVERSIONES ALLIE SpA** con un treinta por ciento, equivalente a treinta acciones, completando en su conjunto la totalidad. **SEGUNDO: Revocación poder.** Por medio del presente instrumento, los únicos y actuales accionistas de la sociedad **AGRÍCOLA FRUTILLAR SpA**, revocan y deja sin efecto la designación como administrador de don **DAVID MAX LEWINSOHN CORREA**, designado en escritura pública de constitución de sociedad de fecha ocho de febrero del año dos mil veintitrés, otorgada en la notaría de Santiago de don Alberto Mozo Aguilar. **TERCERO: Designación administrador.** En virtud de lo anterior, por el presente acto, los actuales accionistas de la Sociedad, designan como administrador de la sociedad **AGRÍCOLA FRUTILLAR SpA**, a don **RODOLFO FABIÁN MARTÍNEZ REYES**, cédula de identidad número seis millones ochocientos sesenta y nueve mil cuatrocientos veinte guion cinco, con todas las facultades comprendidas en el Título Tercero de los estatutos singularizados en la cláusula primera precedente. **CUARTO:** Se faculta al portador de copia

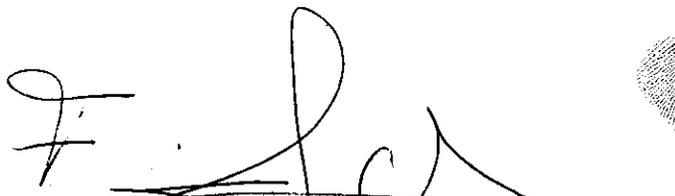


CUADRAGESIMA NOTARIA
ALBERTO MOZO AGUILAR

TEATINOS 332 SANTIAGO
Fono 2 22977 400
e-mail: ama@notariamozo.cl

autorizada de la presente escritura para hacer todas las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que fueren necesarias en los competentes.

Personería. La personería de doña **FRANCISCA ANDREA CORDERO LEWINSOHN** para representar a la sociedad **INVERSIONES MOZZ LIMITADA**, consta de escritura pública de fecha nueve de marzo del año dos mil veintitrés, otorgada en la Notaría de Santiago de don Alberto Mozo Aguilar. La personería de doña **CONSTANZE MARGARITA SYLVIA ROSSAK SCHOLZ** para representar a la sociedad **INVERSIONES ALLIE SpA**, consta de escritura pública de fecha dos de abril del año dos mil veinticuatro, otorgada en la Notaría de Santiago de don Alberto Mozo Aguilar; las que no se insertan por ser conocidas por Notario que autoriza. Escritura redactada por la abogada Amapola Stuardo. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes y estampan su impresión digito pulgar en el presente instrumento. Se da copia. Doy Fe.



FRANCISCA ANDREA CORDERO LEWINSOHN

C.I. N° 18022100-K

pp. **INVERSIONES MOZZ LIMITADA**



CONSTANZE MARGARITA SYLVIA ROSSAK SCHOLZ

C.I. N° 7.081.182-0

pp. **INVERSIONES ALLIE SpA**



Pag: 4/5



Certificado N°
123456869927
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



REVERSO INUTILIZADO
ALBERTO MOZO AGUILAR
NOTARIO



Certificado
123456869927
Verifique validez
<http://www.fojas.>


Alberto Mozo Aguilar