

EN LO PRINCIPAL: Antecedentes y Defectos de la Resolución Exenta 946.;  
PRIMER OTROSI: En subsidio, presenta descargos. SEGUNDO OTROSI: Se  
tenga presente. TERCER OTROSÍ: Forma de notificación y señala Correo  
electrónico.

## **SR. SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE**

**NICHOLAS PAUL IAKL FREUNDLICH**, chileno, soltero, ingeniero  
comercial, cédula nacional de identidad número dieciocho millones ciento sesenta  
mil ochocientos setenta y uno guión cuatro, en representación de ASESORÍAS E  
INVERSIONES SAN PEDRO LIMITADA, ACTUALMENTE ASESORÍAS E  
INVERSIONES SAN PEDRO SPA, ambos con domicilio en en los Altos , Sin  
Número, Lote B, de la ciudad y comuna de Frutillar, en los antecedentes sobre  
procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, REX N° 946 de fecha 19 de  
junio de 2024, al señor Superintendente digo:

Conforme lo dispuesto en la Resolución Exenta N°946 de fecha 24 de junio  
de 2024, y estando dentro de plazo, vengo en evacuar el traslado que se nos ha  
conferido respecto del requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de  
Impacto Ambiental en contra de nuestra representada en su carácter de titular del  
proyecto “Loteo Cumbres de Frutillar” en razón de configurarse en su concepto la  
tipología descrita en el literal g) del artículo 10 de la ley 19.300, esto es: “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;” desarrollado en el  
subliteral g1.1) del art. 3 del Reglamento del Servicio de Evaluación de Impacto  
Ambiental, señalando primeramente defectos de forma y vicios de fondo de la  
Resolución 946 de 2024, , solicitando se deje sin efecto el referido requerimiento,  
todo ello conforme los siguientes antecedentes.

### **Infracción de Ley.**

De la revisión de la Resolución 946 es posible constatar que ella consta del  
Vistos, Antecedentes Generales del Caso, Hechos del Proyecto y Conclusiones.  
Conforme al numeral 8vo. En el acápite IV Conclusiones, se dice tener indicios

suficientes para iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso a SEIA, conforme a lo dispuesto en la letra i) del artículo 3 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del medio Ambiente. Conforme a la citada norma Artículo 3°.- la Superintendencia tendrá las siguientes funciones y atribuciones: i) Requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10 de la ley N° 19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y no cuenten con una Resolución de Calificación Ambiental, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente.

Sin embargo, el resumen de la misma resolución 946 indica que se trata de un procedimiento administrativo **de requerimiento de ingreso al SEIA**, pero que lo anterior es “con el objeto de recabar antecedentes que permitan a esta SMA determinar si corresponde o no exigir el ingreso de los proyectos a dicho sistema”.

La conclusión N° 10° señala en el mismo sentido “Se hace presente que **este acto no constituye por si mismo un requerimiento de ingreso al SEIA**, sino que da inicio formal a un procedimiento administrativo , el cual tiene por objeto recabar antecedentes que permitan a esta SMA determinar si corresponde o no exigir dicho ingreso.”

En contrario a lo anterior, el RESUELVO en su numeral PRIMERO señala: “Iniciar un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA, en contra de Asesorías e Inversiones San Pedro Limitada en su carácter de titular del proyecto Loteo Cumbres de Frutillar, debido a que **podría configurarse la tipología** descrita en el literal g) del art. 10 de la Ley 19.300, desarrollada en el subliteral g 1.1. del art. 3 del RSEIA.”

Así, lo señalado en estos diversos pasajes ya transcritos, resultan absoluta y palmariamente contradictorios, conforme al cual se decide: “DAR INICIO a un procedimiento de requerimiento del ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, pero luego se dice que no es un requerimiento de ingreso, sino sólo de recopilación de antecedentes.

De esta forma, la Resolución 946 ha iniciado el procedimiento indicado vulnerando de forma evidente el artículo 3° en su letra i) de la Ley Orgánica de la Superintendencia, toda vez que mal pudo haberlo iniciado sin el informe “previo” del Servicio de Evaluación.

En efecto, la Resolución 769 de la Superintendencia del Medio Ambiente de fecha 20 de Agosto de 2015 expresa claramente que:

1.- “Informe de la División de Fiscalización ("DFZ"). La hipótesis de elusión se levantará de acuerdo a los hechos que sean constatados por DFZ en las actividades de fiscalización desarrolladas. Una vez finalizadas dichas actividades, se deberá confeccionar el informe de fiscalización donde se señale con claridad y precisión qué proyecto o actividad está eludiendo al SEIA y en virtud de qué causal de ingreso, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley N° 19.300 y el artículo 3° del Reglamento del SEIA. Se deberá tener especial atención con aquellos proyectos o actividades que hayan iniciado su ejecución antes de la vigencia del SEIA, lo que deberá venir claramente analizado en el informe señalado, si es que existen dudas al respecto.

Si la elusión corresponde a una modificación que configura un cambio de consideración, el informe deberá analizarse a la luz de los criterios establecidos en el literal g) del artículo 2° del Reglamento del SEIA.

2.- En cuanto a la Derivación de informe a Fiscalía. Una vez elaborado el informe, DFZ deberá derivarlo a Fiscalía, con copia a la División de Sanción y Cumplimiento("DSC"), con la solicitud de que se active el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA. De ser necesario, Fiscalía podrá solicitar una reunión con el equipo de DFZ para solicitar aclaraciones que se originen a partir del informe de fiscalización.

3. Solicitud de pronunciamiento al SEA. Recibido el informe de DFZ, Fiscalía deberá confeccionar el oficio donde se solicite el pronunciamiento del SEA

respecto de la hipótesis de elusión levantada, de acuerdo a lo exigido por la LOSMA. En dicho oficio se deberá copiar a DFZ y a OSE.

4. Pronunciamiento del SEA. Una vez emitido el pronunciamiento del SEA, Fiscalía deberá analizar la respuesta. Si se confirma la hipótesis de elusión de la SMA, se procederá a seguir adelante con el presente procedimiento de acuerdo al número 5 posterior y siguientes. Si el informe del SEA descarta la hipótesis de elusión

o presenta alguna diferencia con lo concluido por la SMA, se derivará el mismo a DFZ vía memorándum por el encargado de Fiscalía, para que DFZ emita un informe de fiscalización consolidado el cual se enviará a Fiscalía por la misma vía. Si el informe consolidado termina por descartar la hipótesis de elusión, se archiva el caso. De lo contrario se procederá de acuerdo a los números siguientes.

5. Inicio del procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA. Recibida la confirmación del SEA o el informe consolidado de DFZ que confirme la elusión, Fiscalía deberá preparar una resolución exenta donde el Superintendente del Medio Ambiente dé inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA. En dicha resolución se le comunicará al regulado el inicio de este procedimiento y se le dará traslado para que en el término de 15 días hábiles haga valer las observaciones o alegaciones que estime pertinentes.”

Dicha Resolución, claramente vinculante para los funcionarios públicos ha sido desatendida en forma flagrante por sus propios destinatarios, sin que se sirva de excusa la circunstancia de tener dicho documento un carácter interno, toda vez que lo que ha hecho, no es más que regular lo que ya está regulado en el artículo la letra i) del artículo 3° de la LOSMA. Al respecto, el artículo 7° de la Constitución Política de la República, los órganos del Estado actúan válidamente previa investidura regular de sus integrantes, dentro de su competencia y en la forma que

prescriba la ley. Resulta evidente que en la especie no se ha ajustado el señor Superintendente a la ley, siendo lo actuado anulable conforme lo dispuesto en el artículo 7° de la Carta Fundamental, razón por la cual vengo en solicitar se deje sin efecto lo actuado. El vicio de forma o de procedimiento se verifica en los casos en que “hay omisión completa o parcial de alguna de las formalidades a las cuales debe someterse un acto administrativo en razón de las leyes y reglamentos”.

Es necesario recordar la importancia de las formalidades en el Derecho Administrativo: se trata de una de las mayores garantías para el correcto ejercicio de las potestades atribuidas a los órganos y para la protección de los derechos de los particulares. La formalidad, de ser establecida, degeneraría probablemente en la arbitrariedad de la actividad administrativa, e impediría la existencia de registros materiales que permitieran comprender de qué modo una cierta necesidad pública condujo a la producción de ciertos efectos proyectados hacia otros sujetos.

En la especie, la falta de dicho informe “previo”, vulnera igualmente el principio de contradictoriedad (art. 11 de la ley 19.880) toda vez que impide a mi parte presentar pruebas o efectuar alegaciones respecto de dicho informe antes de la Resolución del Sr. Superintendente. Así las cosas, estando en presencia de un vicio de nulidad del procedimiento incoado en contra de mi representado, solicitamos en primer término así se declare.

Sin perjuicio de lo anterior, y que resulta suficiente para dejar sin efecto lo obrado, podemos afirmar que su Resolución N° 946 del 19 de junio de 2024, es carente de motivación en tanto se encuentra sumida en afirmaciones absolutamente genéricas, vagas y respecto de las cuales se les ha conferido traslado a mi representada quien, dado el defecto que se denuncia, queda en la más absoluta indefensión para abordarlas y refutarlas convenientemente.

**Por Tanto:**

Con el mérito de lo expuesto y lo señalado en las disposiciones legales citadas, solicito tener por presentadas las indicaciones relativas a los vicios de

forma y de fondo en que incurre la señalada Resolución 946 de 2024 de la Superintendencia del Medio Ambiente, y disponer en definitiva que los vicios de procedimiento en que incurre ameritan dejar sin efecto lo resuelto. Disponiendo en cambio lo que en derecho corresponda.

**Primer Otrosí:** En subsidio a las alegaciones formuladas en lo principal, vengo en evacuar el traslado conferido a mi representada al tenor de los siguientes argumentos de hecho y de derecho que se exponen a continuación.

### **EL DERECHO:**

1.- Se intenta iniciar el presente procedimiento de ingreso al Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental, mediante la Resolución 946 de 2024 de la SMA que señala que de conformidad a la ley el Loteo Cumbres de Frutillar debiera ingresar al SEIA, lo cual instruye conforme a sus prerrogativas contenidas en el artículo 3 de su ley orgánica que dispone: “ Artículo 3º.- La Superintendencia tendrá las siguientes funciones y atribuciones: It i) Requerir, previo informe del Servicio de Evaluación, mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10 de la ley N° 19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y no cuenten con una Resolución de Calificación Ambiental, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente.

Es decir, el ejercicio de esta facultad exige que el recurrido no se haya sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y que no se cuente con una Resolución de Calificación Ambiental. Sobre este punto, es dable señalar que mi representada oportunamente y actuando de buena fe tramitó una solicitud de pertinencia de fecha 11 de junio de 2020, con el código numérico ID PERTI-2020.6804 ante el SEA, para que se pronunciara acerca de la pertinencia de ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. El pronunciamiento final de dicho organismo mediante documento digital N° 202010101133 del 6 de

agosto de 2020 resuelve que El proyecto no requiere ingreso obligatorio al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental en forma previa a su ejecución.

2.- La pretensión de dicha Superintendencia de provocar el ingreso al SEIA de nuestro proyecto se fundamenta en la tipología contenida en la lt. g) del art. 3 del reglamento del SEIA que señala: “g) 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. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial. 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. “

3.- Sobre el particular, el Dictamen N° E318991-2023 de la Contraloría General de la República que se pronunció sobre el Oficio N° 20209910245, de 2020, del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), que instruye y uniforma criterios en relación a la aplicación de los literales g) y h) del artículo 3° del decreto supremo N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (RSEIA), formulando al efecto diversas consideraciones que incidirían en la vulneración de la aludida letra g).

Al respecto señala: que el RSEIA fija las disposiciones por las cuales se debe regir el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), en concordancia con la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente. Así, el artículo 3° de ese reglamento determina los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental y que deben someterse a ese sistema, contemplando, en su letra g) a 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 relación con la procedencia del aludido oficio N° 20209910245, el Contralor efectúa diversas consideraciones. En primer término, sobre los instrumentos de planificación territorial a que alude la letra g) del artículo 3° del RSEIA, el punto III A del oficio comentado señala que debe comprenderse todos los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) vigentes señalados en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC), mencionando entre ellos el “Límite Urbano”.

Por otro lado, artículo 7° bis, inciso segundo, de la citada ley N° 19.300, prevé que deberán someterse a evaluación ambiental estratégica, en lo atinente, los planes reguladores intercomunales, planes reguladores comunales y planes seccionales, planes regionales de desarrollo urbano o los instrumentos de ordenamiento territorial que los reemplacen o sistematicen, sin aludir al límite urbano.

Por su parte, el literal g) del artículo 3° del RSEIA, contempla como proyectos susceptibles de causar impacto ambiental, en cualquiera de sus fases y que deben someterse al SEIA, a los proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en la ley N° 19.300, entendiendo por planes a los instrumentos de planificación territorial.

Sobre concepto de “urbanización” utilizado en el literal g.1. del artículo 3° del RSEIA, el punto III B del comentado instructivo del SEA, señala que dicho término se refiere a la ejecución de las obras de urbanización detalladas en la LGUC, por lo que “la enumeración de estas obras debe entenderse copulativamente”

Al respecto, el Contralor cita el artículo 134 de la LGUC, que dispone 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 desagües



de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y servicio de terreno”.

Luego, cita la Ordenanza General que establece los estándares mínimos de obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio, cuando se trate de proyectos desvinculados de la vialidad existente, para los efectos de su adecuada inserción urbana, o su conectividad cuando se trate de proyectos rurales.

Menciona también al artículo 1.1.2. de la OGUC que preceptúa que “Urbanizar” consiste en “ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones” que correspondan según el caso, 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.

A continuación, refiere al artículo 3.1.5. de la OGUC, que dispone que “el legajo de antecedentes anexo a la solicitud de permiso de loteo y de ejecución de obras de urbanización estará constituido por los documentos que ahí se detallan, entre ellos, los planos de los proyectos de urbanización, debidamente firmados por los profesionales competentes, incluyendo, las redes de agua potable y alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, redes de electrificación, alumbrado público, gas, pavimentación y sus obras complementarias, plantaciones y obras de ornato, y obras de defensa del terreno, todos ellos con sus respectivas especificaciones técnicas”.

Por último, el artículo 3.1.7. de la OGUC, que reglamenta el procedimiento al que deben ajustarse las solicitudes de subdivisión y urbanización del suelo en terrenos ubicados fuera del límite urbano, prevé, en lo pertinente, que “la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en un plazo máximo de 30 días, informará lo solicitado y si dicho informe fuere favorable, señalará el grado de urbanización que deberá tener dicha división predial”

Revisadas las normas anteriores, el Contralor indica que, de acuerdo a la normativa que regula la materia, las obras de urbanización corresponden a una o más de las obras indicadas en el artículo 134 de la LGUC, sin que se exija que concurren de forma copulativa.

En base al contexto reseñado, el órgano contralor concluye que “lo manifestado en el citado literal g.1 del oficio cuestionado, no puede interpretarse desvinculado de la obligación que recae en el respectivo urbanizador y, en tal sentido, no es posible entender que se está en presencia de una urbanización únicamente cuando se desarrolle la totalidad de las obras precisadas en el indicado artículo 134, como lo entiende la SEA en el oficio mencionado, según el cual la enumeración de esas obras es copulativa”.

En cuanto a los proyectos con fines habitacionales, **el oficio del SEA señala que “tratándose de proyectos con fines habitacionales que no impliquen la construcción de viviendas, no correspondería el ingreso en razón de lo dispuesto en el sub literal g.1.1), que es específico para este fin y que establece como requisito la construcción de las mismas”.**

Al respecto, el Contralor menciona que, en el punto g.1 se establece 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, 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”.

- Cabe hacer presente que nuestro proyecto de subdivisión y venta de lotes agrícolas no implica necesariamente la construcción siquiera supuesta de viviendas en cada uno de los lotes que eventualmente lleguen a venderse-

Luego, el inciso primero del artículo 2.1.25. de la OGUC, prevé, en lo que importa, que “el uso Residencial contempla preferentemente el destino vivienda, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje”.

En dicho contexto, el Contralor aprecia que “los proyectos de desarrollo urbano comprendidos en el RSEIA deben corresponder a conjuntos de viviendas de las características que ahí se apuntan”. Sin perjuicio de ello, no advierte el

sentido de la expresión utilizada en el instructivo del SEA en comentario: “proyectos con fines habitacionales que no impliquen la construcción de viviendas”, máxime si ese subliteral solo alude a los mencionados conjuntos”.

En cuanto al concepto de superficie predial, el oficio cuestionado, establece que lo dispuesto en la letra b), del artículo 3° del RSEIA, debe entenderse en el sentido de la superficie que en virtud del proyecto se construirá y/o intervendrá”.

Al respecto, el Contralor indica que, la norma aludida prescribe que “se entenderá por proyectos de desarrollo urbano a aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización, que consideren proyectos de equipamiento que correspondan a predios o edificios con los destinos permanentes que allí se indican y que contemplen al menos una superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados”.

Por lo mencionado, manifiesta el Contralor, no se aprecia el sustento jurídico de lo afirmado en el oficio del SEA, toda vez que la letra a) de la norma, fija un estándar para someter al sistema los proyectos que contemplen una superficie “construida” igual o mayor a 5.000 metros cuadrados”.

Adicionalmente, señala que es pertinente anotar que, en la OGUC, se define “Predio” como la “denominación genérica para referirse a sitios, lotes, macrolotes, terrenos, parcelas, fundos, y similares, de dominio público o privado, excluidos los bienes nacionales de uso público”.

Por las consideraciones efectuadas, el órgano contralor finalmente ordena al SEA “adecuar sus instrucciones sobre la materia en conformidad con los criterios contenidos en el presente oficio, en el plazo de 30 días desde su total tramitación”

**4.-** En relación a nuestro proyecto, cabe tener presente que el artículo 134 de la LGUC se refiere a las obligaciones del urbanizador de un terreno, detallando sus alcances, cuando corresponde.

En ese contexto, la norma indica que para urbanizar un terreno su propietario deberá ejecutar, a su costa las obras que allí indica. La urbanización surge entonces como consecuencia del proceso de división del suelo a que se

refiere la letra b del inciso primero del artículo 65 de la LGUC. Dicha norma se encuentra en el Capítulo V, de la Subdivisión y Urbanización del Suelo, del Título II, de la Planificación Urbana, de la mencionada Ley General, por lo que se refiere al proceso de subdivisión y urbanización del suelo urbano- Éste último comprende, efectivamente, los tres casos que indica:

- i) el de una simple subdivisión, sin que se requiera la ejecución de obras de urbanización, por ser suficientes las existentes;
- ii) el de los Loteos, condicionados a la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones; y
- iii) el de la Urbanización de loteos existentes, cuyas obras de infraestructura sanitaria y energética y de pavimentación no fueron realizadas oportunamente.

Para el área rural, como el caso sublite, la división del suelo en parcelas de 0,5 hectáreas físicas o más, y las construcciones en ellas de las viviendas por y para sus propietarios y/o trabajadores, no está sujeta al artículo 65 de la LGUC, y por ende, tampoco al artículo 134 de la misma ley, sino al artículo 1° del D.L. N° 3.516 sobre Subdivisión de Predios Rústicos, y al artículo 2 1.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (“OGUC”).

Conforme al artículo 1° del D.L. N° 3.516, 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 reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del Plan Regulador Metropolitano de Concepción, pueden ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas (artículo 1° D.L. N° 3.516).

Así, la división de predios rústicos que se realice de acuerdo con el D.L. N° 3.516, de 1980, y las subdivisiones, urbanizaciones y edificaciones que autoriza el artículo 55 de la LGUC se someterán a las siguientes reglas, según sea el caso:

*“1.- Los predios rústicos pueden ser divididos libremente por sus propietarios en lotes cuya superficie sea igual o superior a 0,5 hectárea física. Estas divisiones, conforme al artículo 46 de la ley N° 18.755, requieren certificación del Servicio Agrícola y Ganadero, respecto al cumplimiento de la normativa vigente en la materia, sin que sea exigible autorización de la Dirección de Obras Municipales. No obstante lo anterior, el interesado deberá remitir copia del plano de subdivisión y de la certificación del Servicio Agrícola y Ganadero, a la Dirección de Obras Municipales para su incorporación al catastro a que se refiere la letra d) del artículo 24 de la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, en su texto refundido fijado por D.F.L. N° 1 - 19.704, del Ministerio del Interior, de 200” (número 1) del inciso primero del art. 2.1.19 de la OGUC);*

*2.- (...)*

*3.- Para las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, (...), a que alude el inciso primero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se deberá solicitar el permiso de edificación correspondiente del Director de Obras Municipales, conforme lo exige el artículo 116 del mismo cuerpo legal (...)” (número 3) del inciso primero del artículo 2.1.19 de la OGUC).*

Las parcelas generadas a partir de las dos subdivisiones certificadas conforme por el SAG (Lotes El tilo y los Tilos) que obran en este procedimiento, archivadas y algunas de ellas transferidas a nuevos propietarios, conforme a inscripciones efectuadas en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, se ubican fuera de todo límite urbano, y de cualquier instrumento de planificación intercomunal o metropolitano. Es por ello que pudieron subdividirse libremente por

su propietario siempre, debido a que las parcelas resultantes tienen una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas.

Siendo así, no existe ni existió requerimiento, ni necesidad, ni condicionamiento de ningún tipo de obras de urbanización ni de ninguna naturaleza para practicar estas subdivisiones; y las obras necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para la vivienda del dueño y de sus trabajadores, están autorizadas, siéndole exigibles, únicamente, el permiso de edificación del artículo 116 de la LGUC.

A mayor abundamiento, se trataría de la subdivisión de terrenos que no requiere la ejecución de obra de urbanización alguna, dado que en el ámbito rural, y como se ha visto, hasta una subdivisión de predios de 0,5 hectáreas físicas, no existen condiciones ni requisitos de urbanización, por lo que cualesquiera existentes debieran, en esta hipótesis, entenderse siempre como “suficientes”.

A igual conclusión se llega si, específicamente, se aplicara el artículo 2.2.2 de la OGUC, que al igual que el artículo 65 de la LGUC, refiriéndose al proceso de planificación y urbanización del suelo urbano, establece que “La subdivisión del suelo es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes, esto es, cuando el proyecto no contempla la apertura ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial”.

Lo anterior toda vez que en el área de subdivisión fiscalizada no se contempla la apertura o ensanche de vías, las que además no son públicas, sino que el uso de servidumbres privadas, y ninguno de los predios está afecto a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial, dado que, como es obvio, es imposible estarlo si se encuentra fuera del ámbito y lógica de planificación urbana que supone la norma que se pretende aplicar.

En la misma hipótesis planteada en la Resolución SMA, y como contrapartida de lo anterior, el área subdividida en el predio El Tilo y Los Tilos , ya individualizados, no corresponde a un loteo de terrenos para fines habitacionales, supuesto en el cual la subdivisión del terreno habría quedado condicionada a la

ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones.

Confirma la idea de que no es un loteo habitacional y las obras en ellos realizadas no constituyen urbanización porque, por de pronto, la subdivisión practicada, y las obras de caminos, electrificación y agua potable particular previstas, no responden a ninguna condición legal ni reglamentaria, como requiere la norma.

Por el contrario, dichas acciones obedecen a la gestión voluntaria de sus propietarios, presentes y futuros, para: i) la habilitación de su acceso por servidumbres privadas a los predios existentes, de acuerdo al Código Civil; ii) la contratación de electrificación a la empresa Concesionaria de Distribución en predios rurales, conforme a las reglas generales de venta de ésta por parte de las empresas distribuidoras a lo largo de todo el territorio nacional, urbano y rural, según la Ley General de Servicios Eléctricos; y iii) a la aprobación de un sistema particular de agua potable conforme al artículo 71 del Código Sanitario, fundado en derechos de aprovechamiento también particulares, nada de lo cual se obtuvo como condición o elemento de una urbanización.

A mayor abundamiento, cabe aclarar que los loteos de terrenos, como ha sido señalado en la Resolución trasladada, están sujetos a las cesiones gratuitas de dominio que, de acuerdo al artículo 70 de la LGUC, exige para el área urbana, como regla general, o para el área rural, en los casos excepcionales de subdivisiones prediales menores a 0,5 hectáreas físicas previstos en la letra e) del inciso segundo del artículo 1° del D.L. N° 3.516, sobre división de predios rústicos, en relación al artículo 55 de la LGUC, en su caso, que no es éste.

La subdivisión rural practicada ha estado y se perfecciona, conforme a sus reglas, sin existir ni haber existido requisito o acto alguno de cesión gratuita a que se refiere al artículo 70 de la LGUC y el artículo 2.2.4. de la OGUC, que, al efecto,

dispone que el propietario de un predio estará obligado a ejecutar obras de urbanización en los siguientes casos:

1.- Cuando se trata de un loteo, esto es, la división de un predio en nuevos lotes que contempla la apertura de vías públicas. En tales casos el propietario estará obligado a 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 aguas lluvia, y las obras de defensa y de servicio del terreno.

Asimismo, la aprobación del loteo estará sujeta a las cesiones gratuitas de terreno dispuestas en el artículo 70 del mismo cuerpo legal, y en el artículo 2.2.54. de este mismo Capítulo, las que se perfeccionarán al momento de la recepción definitiva de las obras de urbanización...”

No habiendo cesión gratuita de dominio alguna, no puede haber loteo. Cabe remarcar que el artículo 70 de la LGUC, al igual que el anterior artículo 65, ya analizado, se ubica en el Capítulo V y Título II, de la Planificación Urbana de la LGUC. Por consiguiente, se refiere a las urbanizaciones del suelo también urbano, por regla general, y a aquellas excepcionales que en el ámbito rural son permitidas bajo las 0,5 hectáreas físicas conforme al inciso tercero del artículo 55 del mismo Título de la LGUC, en relación con la letra e) del inciso primero del artículo 1° del D.L. N° 3.516.

Lo anterior no es el caso, por lo que no existen, y no fueron exigibles para la subdivisión rural existente, ni las urbanizaciones a que se refieren estas normas, ni las cesiones gratuitas y obligatorias de dominio a espacio público o Municipal, para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento a que se refiere la ley, no siendo, por consiguiente, un loteo.

Reafirma lo anterior el hecho de que el cálculo de la cesión de dominio, según la norma, es aplicado proporcionalmente en relación con la intensidad de utilización del suelo que establezca el correspondiente instrumento de



planificación territorial, instrumento inexistente en el presente caso por tratarse de un área rural, sin instrumento de planificación alguno, lo que hace inaplicable la norma. No es loteo.

Por lo mismo, adicionalmente, no existe apertura de calles o caminos públicos, sino de servidumbres de tránsito dentro de predios privados, ya que las calles, conforme a la OGUC, son esencialmente el espacio público destinado a la “vía vehicular de cualquier tipo que comunica con otras vías y que comprende tanto las calzadas como las aceras entre dos propiedades privadas o dos espacios de uso público o entre una propiedad privada y un espacio de uso público”, nada de lo cual sucede en la especie.

Ello, toda vez que las hipótesis planteadas por la definición de la OGUC se refieren al espacio público que media entre dos propiedades privadas (el caso de viviendas enfrentadas lado a lado de la calle pública) y no el de vías o accesos emplazados sobre ellas, como el caso de las servidumbres; o aquella entre dos espacios de uso público, como aquella calle que atraviesa un parque urbano o plaza, o aquella calle que se asocia con una propiedad privada por un lado y con una plaza o parque urbano por el otro. Ninguno es el caso de autos. No hay calles, vías públicas, espacio público de administración municipal en el Área subdividida.

Cabe aclarar que, coherentemente, las obligaciones de apertura de calles y de urbanización, son parte de los estándares mínimos del proceso de desarrollo urbano, no del rural, por lo que, tanto la subdivisiones practicadas años atrás, como las acciones de habilitar caminos de servidumbre a ellos, de contratar un arranque de electricidad para ellas, y de aprobar un sistema particular de agua potable, unitario o colectivo, se enmarcan en acciones independientes, legales y reglamentarias que no constituyen ni configuran un loteo, como parece pretenderlo el requerimiento en traslado.

**5.-** No se han ejecutado obras de edificación. No es efectivo, como se postula, que se trate de un proyecto inmobiliario de loteo que contemple obras de

viviendas, por cuanto, primero y antes que todo, no existe loteo, como se ha dicho; y segundo, porque se trata de distintos predios agrícolas independientes entre sí y de distintos dueños.

En efecto, eventual e hipotética la construcción de las viviendas del propietario y/o sus trabajadores en cada una de las parcelas existentes, en su caso, conforme al inciso primero del artículo 55 de la LGUC, son hechos aislados e independientes entre sí tanto en su existencia, alcance, oportunidad, extensión y condiciones, ninguna prevista ni considerada por el titular bajo ningún supuesto, por lo que se descarta que se trate de un proyecto del requerido que contemple planificada y premeditadamente viviendas, no existiendo unidad alguna entre las que eventualmente existan.

La decisión de cada propietario de levantar en su parcela una vivienda propia, conforme a las características, oportunidades y condiciones particulares, responde a una actividad u obra independientes entre sí, autorizada por la ley en el área rural, **por lo que no puede ser imputada, sumada ni agregada como parte de obras, actividades o programas de un proyecto inmobiliario que no realiza ni realizará el requerido en este procedimiento.**

No se entiende el fundamento legal en que se basa el requerimiento al respecto, cuando en el numeral 8° de las conclusiones, de la Resolución SMA, da a entender que se trataría de un proyecto e imputa que se trata de un proyecto inmobiliario según la referencia al art. 3 lt. g del RSEIA.

**6.-** No se han ejecutado obras de urbanización en el Área subdivisión.

Al respecto, cabe señalar que conforme a sentencia Rol N° S 2-2020 del Tercer Tribunal Ambiental, se redefine impropiamente el concepto legal de loteo de terreno, aplicando injustificadamente el artículo 65 de la LGUC referido al proceso de subdivisión, loteo y urbanización del área urbana, al área o ámbito rural, con prescindencia de las normas especiales que regulan la materia, como lo son el

artículo 1° del D.L. N° 3516, y el artículo 2.1.19, inciso primero número 3 de la OGUC.

Dichas disposiciones permiten en el área rural todas las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, requiriendo al efecto solamente el permiso de edificación correspondiente del Director de Obras Municipales, conforme lo exige el artículo 116 del mismo cuerpo legal, sin requerimiento alguno de obras de urbanización de ninguna especie, por lo que lo establecido por el Tribunal y la Resolución SMA, en ese caso citado, devienen en exigencias o requisitos imaginarios o no previstos por la ley.

Tales obras de acceso, electrificación y agua potable, en el área rural, para la vivienda del propietario o sus trabajadores, no son obras de urbanización, por lo que carece de todo fundamento sostener que “si el sector donde se encuentra ubicado el predio intervenido de que se trate, carece de obras de urbanización suficientes, haciéndose necesarias una serie de obras adicionales a la simple subdivisión predio (sic), correspondería a un loteo, y no a una simple subdivisión”, puesto que, como se debe entender legalmente, predios de este tipo no adolecen de obras de urbanización insuficientes, porque sencillamente no son exigibles, y por lo tanto, no existen tales obras de urbanización que conviertan la subdivisión rural, en loteo.

Cabe hacer presente que la accesibilidad, el servicio de electricidad y de agua resultan del todo indispensable para el correcto y eficiente funcionamiento de cualquier predio agrícola, de manera que no se advierte de qué manera la sola implementación de dicha factibilidad podría significar una urbanización con fines exclusivamente habitacionales que daría lugar a la construcción de 80 o más viviendas, como supone antojadizamente la Superintendencia requirente.

En consecuencia, no se está aquí ante ningún proyecto 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.

7.- Valor y efectos jurídicos de la Declaración de pertinencia emitida por el SEA. Cabe hacer presente que este proyecto en todas sus etapas comenzó a desarrollarse y dio lugar a la autorización de subdivisión aprobada por el Servicio Agrícola y Ganadero según los certificados N° 2189 y 1151 del año 2019, dos años antes de la aprobación de la declaración de Zona de Interés Turístico del Lago Llanquihue, la jurisprudencia es conteste al establecer:

“Quinto: Que, sin embargo, la primera interrogante, atendida su casuística, hace que no siempre los proyectos puedan encuadrarse inmediatamente a los tipos contenidos en la ley y el reglamento, es en razón de aquellos casos dudosos, en que surgió a partir de la práctica, la consulta de pertinencia, entendida: “como un mecanismo que los particulares pueden utilizar para efectos de obtener información acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones vigentes imponen a la ejecución de proyectos o desarrollo de actividades que pretender realizar y particularmente, sobre si deben o no ser evaluados en forma previa a su realización [...]”(SCS Rol N° 10.477-2019).

El Instructivo actualizado del Director del SEA sobre consultas de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental la define como: “Aquella petición de un proponente, dirigida al Director Regional o Director Ejecutivo del SEA, según corresponda, mediante la cual se solicita un pronunciamiento sobre si, en base a los antecedentes proporcionados al efecto, la ejecución de un proyecto o actividad o su modificación, debe someterse al SEIA”.

Sexto: Que, en cuanto a los efectos de esa respuesta, dicho Instructivo declaró que: “constituye un acto administrativo, de

conformidad con lo establecido en el artículo 3 inciso 6 de la ley N° 19.880, **que se traduce en una declaración de juicio, constancia o conocimiento**, el cual, sobre la base de los antecedentes proporcionados por el proponente, da cuenta de una opinión respecto de si la ejecución de un proyecto o actividad o su modificación, debe someterse de manera previa y obligatoria al SEIA”. [...]“la resolución que se pronuncie sobre una consulta de pertinencia no otorga derechos, ni menos aún, autorización para ejecutar el proyecto o actividad sometido a consulta, por cuanto al tratarse de una declaración de juicio no modifica lo establecido en una Resolución de Calificación Ambiental. Por consiguiente, el acto administrativo que se pronuncia sobre una consulta de pertinencia no exime al proponente de cumplir con la normativa ambiental aplicable y la obtención de las autorizaciones sectoriales correspondientes necesaria para la ejecución del proyecto o actividad”. **El instructivo, añade en su punto 4: “De igual modo, y conforme a lo establecido en el artículo 26 del Reglamento del SEIA, la respuesta que emita el Servicio deberá ser comunicada a la Superintendencia del Medio Ambiente para que, si correspondiere, ejerza la facultad de requerir el ingreso adecuado al SEIA, conforme a lo establecido en el artículo 3 letras i), j) y k) de la LOSMA.”**

Séptimo: Que, conforme a lo expuesto, esta Corte ha declarado que “el titular de un Proyecto que propone una modificación al mismo, y que realiza una consulta de pertinencia, debe someterse al SEIA cuando la respuesta a aquella así lo dictamina, pues la Superintendencia tiene atribuciones de fiscalización para así requerirlo”, **por el contrario, si aquella no lo obliga, se transforma “en un acto de contenido favorable**

**que sólo pudo ser dejada sin efecto por razones de legalidad en virtud de un procedimiento invalidatorio” (SCS N° 43.799-2020).....”**

Décimo: Que lo anterior, permite colegir una evolución del instituto en estudio, en virtud del cual, sin convertirse dicha respuesta en un pronunciamiento definitivo para el titular del proyecto, si constituye un acto administrativo que tiene efectos jurídicos preponderantes para el titular del proyecto y que, consecuentemente, repercutirán en los terceros interesados en el mismo. En efecto, como se explicó, la consulta de pertinencia, en definitiva, es una opinión emanada del órgano experto en la materia, por lo tanto, no puede menos que ser considerada como un trámite trascendente del iter ambiental de un proyecto y que, consecuentemente, debe constituirse en un instrumento por medio del cual el Estado –léase SEA y SMA- deben coordinarse con el fin de servir como una guía inicial para el titular del proyecto, orientándolo correctamente en las etapas a seguir y, paralelamente, transformarse en el mecanismo primario a través del cual ese mismo Estado resguarde, desde ya, el medio ambiente, cumpliendo así, en definitiva, su rol de estar al servicio de la persona humana, más aún en materia ambiental en que deben completarse diversos aspectos sociales, económicos, entre otros.”

En este sentido y con el mérito del fallo citado, ante la existencia de oficios del SEA en los que constan pronunciamientos que fueron emitidos señalando la no pertinencia de ingresar al SEIA, no es posible obviar dicha circunstancia, 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.

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 procedimiento.

Aquel informe, en especial debe contener 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 específico, en relación con 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.

De esta manera, cabe concluir entonces que hemos obrado de buena fe y aun cuando a la fecha de inicio del proyecto no existía una declaración de Zona de Interés Turístico para el lago Llanquihue en vigencia, pero igualmente se solicitó la declaración pertinencia al SEA, para obrar de la manera más apegada a derecho.

Y la decisión administrativa, debidamente razonada y fundada del SEA que resolvió nuestra solicitud de pertinencia, ha de producir los efectos jurídicos favorables respecto de mi parte, los que no pueden ser desconocidos por la SMA, aun en el ejercicio de sus facultades legales.

**8.-** Sobre la pertinencia de someter a evaluación ambiental el proyecto “Loteo Cumbres de Frutillar” etapa 1 y 2. Se hace presente donde se emplaza el proyecto dicha zona no se encuentra regulado por algún de los Instrumentos de Planificación Territorial de aquellos indicados en el artículo 2.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (“OGUC”). Por consiguiente, corresponde analizar si, atendida sus características, el Proyecto se subsume a alguno de los subliterales dispuestos por la causal de ingreso al SEIA en análisis. El subliteral g.1. señala que se entenderá proyecto de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento. Por consiguiente, el literal exige la concurrencia de una determinada obra –edificación y/o urbanización–, por una parte, y un destino o finalidad –habitacional, industrial y/o equipamiento–, por otra.

En cuanto a las obras, el precepto refiere, en primer término, a las “edificaciones”. Se observa que aquel vocablo no ha sido definido expresamente por el legislador, de modo que, de acuerdo a las reglas de interpretación del Código Civil, así como también lo dispuesto por la jurisprudencia del Contraloría General de la República, aquella debe entendidas según el uso general de las mismas.<sup>4</sup> Así, la Real Academia de la Lengua Española la define como la “la acción y efecto de edificar”, es decir, “hacer o construir un edificio, o mandarlo a construir”. En congruencia con la definición transcrita, el artículo 1.1.2. de la OGUC define el concepto de “edificio” como “toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino”.



En este contexto, de acuerdo a lo que se viene explicando el loteo “Cumbres de Frutillar” **no consulta ni considera obras de edificación en los terrenos resultantes de la subdivisión.**

Si bien, el concepto de “urbanización” del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”), establece que son obras de urbanización “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”. En la especie los caminos no son calles públicas, sino servidumbres de tránsito recíprocas entre los propietarios, inclusive algunos de ellos existentes con años de anterioridad bajo el dominio de propietarios muy pretéritos. La vegetación existente no obedece al concepto de plantaciones y obras de ornato, sino a la obligación legal de plantar vegetación conforme al o los planes de manejo tramitados ante CONAF. No existen instalaciones sanitarias ni de conducción o tratamiento de aguas servidas, como enuncia la normativa a modo ejemplificador.

A su vez, el artículo 1.1.2. de la OGUC indica que la acción de urbanizar corresponde a "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 [...] un proyecto de loteo y fuera del terreno propio en los casos del inciso cuarto del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones [...]" (énfasis añadido). Es decir, basta con que se ejecute una de las obras indicadas en el artículo 134 de la LGUC para concluir que se está ejecutando una urbanización. En este contexto, de los hechos constatados por la SMA en su actividad de inspección y fiscalización, no han podido tener por acreditado la existencia de obras de urbanización en cuanto estén destinadas a propiciar un asentamiento humano con mayor densidad que la esperada y prevista por el D.L. 3.516 sobre división de predios rústico.

Las obras ya realizadas que dan cuenta de red de agua y energía eléctrica tienen por finalidad proveer al lote agrícola resultante sólo de elementos esenciales para su funcionamiento, pero que –por sí solas– no permiten concluir indubitadamente que la actividad efectuada por el Titular sea una urbanización cuyo destino sea habitacional, pues el suministro eléctrico también es un insumo requerido para el desarrollo de actividades agrícolas, ganaderas o forestales.

No se consideran, por lo demás, como obras de urbanización la apertura nuevas vías y mejoramiento de vías de acceso existentes, pues no es concluyente que aquellas consideren ser pavimentadas ni destinadas al uso de público en general. Ahora bien, aun cuando SMA concluya que el desarrollo o ejecución del Proyecto en comento considera obras de urbanización, tampoco resultaría inconcuso de los antecedentes que se tienen a la vista que el Proyecto cumpla con algunos de los destinos o finalidad –habitacional y/o equipamiento– señalados en los subliterales g.1.1. y g.1.2. En relación al literal g.1.1), si bien, de la información analizada, no se ha logrado establecer la finalidad habitacional del Proyecto, si resulta claro que éste no considera habilitar o edificar viviendas, puesto que lo vendido es el lote agrícola resultante con la prohibición de cambio de uso de suelo. En los términos que exige el D.L. 3.516 ya aludido. Por esta razón por la que el Proyecto no se subsume a la causal de ingreso en estudio.

En relación al literal g.1.2), es preciso indicar, de forma preliminar, que “equipamiento” según dispone el artículo 1.1.2. de la OGUC, corresponde a aquellas “Construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala”. Más adelante en el citado cuerpo normativo, en el artículo 2.1.27, prescribe que “El tipo de uso equipamiento se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas”. Adicionalmente, el subliteral g.1.2. del artículo 3 del RSEIA, enuncia distintas clases de equipamiento, a saber, salud, educación,

seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicio, fines científicos o sociales, todas las cuales son coincidentes y cuyo ámbito de aplicación, por lo demás, se encuentran desarrolladas en el artículo 2.1.33. de la OGUC.

Ahora bien, de la sustanciación del procedimiento instruido por la SMA, no resulta manifiesto que el Proyecto considera la habilitación o construcción de obras de equipamiento o bien alguna de sus categorías, indicadas precedentemente, puesto que las instalaciones de pozo y estanques de agua son esenciales para la operatividad de cada lote agrícola, hasta las cuales ha sido necesario conducir energía eléctrica a fin de poner en funcionamiento las bombas que él utiliza.

Por ende, no corresponde determinar el ingreso por la causal en análisis, pues el Proyecto informado no se subsume a las causales de ingreso dispuestas por el artículo 10 letra g) de la Ley N° 19.300 y, específicamente el artículo 3 letras g.1.1) y g.1.2) del RSEIA.

## **9.- Jurisprudencia.**

Cabe señalar que la misma jurisprudencia judicial o administrativa ya ha resuelto previamente esta materia en el sentido que se viene relatando, es decir desestimando el ingreso al SEIA o archivando el expediente administrativo, a pesar de reclamaciones de terceros interesados, previa sentencia del Tribunal Ambiental, en su caso.

Así por ejemplo se ha dispuesto que en casos similares, el desarrollo de subdivisiones al amparo del D.L. N° 3.516 no deben ingresar al sistema de evaluación de impacto ambiental. En efecto, como es de su conocimiento, el Servicio de Evaluación Ambiental (“SEA”) es el órgano técnico creado por el legislador con competencias especiales y suficientes para evaluar los proyectos y actividades que deban someterse al SEIA, además de administrar dicho sistema.

En esta calidad, y en casos muy similares al nuestro, 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 previamente en esta presentación, señalando que proyectos como el desarrollado por mi representada no requieren su ingreso al SEIA, pues no se configura la causal señalada en su resolución.

Así entonces, consta que 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 que - de estimarse como uno de carácter inmobiliario- sería inoficioso ingresarlo al sistema de evaluación, toda vez que existe incompatibilidad en el uso de suelo

Lo mismo ha señalado 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.

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 (destino de los predios) 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. Cabe además hacer presente que incluso este mismo organismo, en el ejercicio de su potestad fiscalizadora 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, se pronunció sobre la pertinencia de determinar el ingreso al SEIA al proyecto “Loteo Los Ñadis”, que comprende 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.

En cuanto al archivo de procesos de denuncias, la SMA ha archivado permanentemente 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 5.000m<sup>2</sup> de la Hijueta 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”

De la misma manera ha resuelto la SMA, en los procedimientos de fiscalización DFZ2021-1360-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.- Por último, no puede dejar de considerarse que de persistir la SMA en la decisión de que el proyecto de mi representada ingrese al SEIA por estimar que la implementación de algún camino de acceso y otros servicios pudieran constituir obras de urbanización, vulneraría el principio de eficiencia y eficacia en los actos de la Administración del Estado, puesto que los proyectos de carácter inmobiliario no se encuentran permitidos en las áreas rurales por expresa disposición legal, por tanto, su evaluación ambiental siempre terminará siendo desfavorable al ser imposible para el titular conseguir el PAS 160 con miras a la supuesta urbanización, como lo quiere entender la SMA.

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 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”. Según lo establecido en el artículo 2°, 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 proyecto.

En consecuencia, según el parecer de la SMA el SEA estará obligado 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.

Es por ello que 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 3° y 5° de la 18.575, que son igualmente vinculantes para la SMA y el SEA.

## **LOS HECHOS.**

1.- Con los antecedentes ya entregados por mi representada a en la instancia de fiscalización y tenidos a la vista para evacuar este traslado y el análisis

anteriormente efectuado, resulta que no es concluyente que el Proyecto “Loteo Cumbres de Frutillar” haya debido ingresar obligatoriamente al SEIA, por haberlo determinado así en resolución fundada el SEA, organismo especialmente competente para pronunciarse técnicamente sobre la materia.

Adicionalmente, se hacen presente una serie de consideraciones adicionales, respecto de las cuales se hace exigible atender el principio de realidad, el cual ha sido recogido jurisprudencialmente por Contraloría General de la República. Conforme a aquel principio la Administración Pública “debe orientar la labor interpretativa del Derecho Administrativo” y, por consiguiente, lo que ocurre en la práctica o realidad debe prevalecer por sobre lo plasmados en los documentos, de modo que, debe estarse a lo que en la realidad actualmente ha existido, existe y será el proyecto en estudio.

Para resolver correctamente sobre el contenido y significación del proyecto en fiscalización, debe atenderse a una visión detallada del proceso de su ejecución y posterior desarrollo. En efecto, deben considerarse los tiempos de construcción en los lotes de “Cumbres de Frutillar”, así como explicar las razones por las cuales aún demorará mucho el alcanzar un total de 80 construcciones en dicha subdivisión. Esto, sostenido por un análisis de las variables económicas, sociales y macroeconómicas recientes, que demostrarán cómo estos factores han influido negativamente en el interés y solvencia para la construcción en los lotes resultantes del proyecto en estudio.

### **1. Proceso y Tiempos de Construcción**

Desde el año 2020 hasta la fecha, se han construido un total de 15 viviendas en las dos etapas de la subdivisión, Cumbres de Frutillar. Este ritmo de construcción se ha visto afectado por diversos factores externos que han ralentizado significativamente el proceso.

### **2. Factores Económicos y Financieros**

**2.1. Tasas de Interés:** Las tasas de interés han experimentado un aumento significativo desde el año 2020 hasta el año 2024. En 2020, las tasas eran relativamente bajas, lo que facilitaba el acceso a créditos para la compra de



parcelas y la construcción de viviendas. Sin embargo, en 2024, las tasas de interés han subido, encareciendo el costo del financiamiento y reduciendo la capacidad de los potenciales compradores y constructores para acceder a capital. Según los datos proporcionados por el Banco Central de Chile, la tasa de interés promedio en 2020 era de aproximadamente 2.5%, mientras que para 2024, la tasa ha aumentado a cerca del 5.0% [1][2]. Este incremento ha tenido un impacto directo en la disminución de la demanda de parcelas y en la ralentización de la construcción.

**2.2. Aumento de Precios en la Región de los Lagos:** La Región de los Lagos ha experimentado un incremento notable en los precios de las parcelas y en los costos de construcción. Hace cinco años, era posible encontrar parcelas en la región con precios que rondaban entre 15 y 25 millones de pesos. En la actualidad, los precios han ascendido a más de 80 millones de pesos por parcela, lo que ha disminuido la atraktividad de la inversión en esta área [3][4].

### **3. Tendencias Sociales y Laborales**

**3.1. Teletrabajo y Regreso a la Presencialidad:** Durante la pandemia, el teletrabajo impulsó la demanda por viviendas en áreas más tranquilas del sur de Chile, como la Región de los Lagos. Sin embargo, con el retorno gradual a la presencialidad laboral, muchas empresas están exigiendo a sus empleados regresar a las oficinas. Esta tendencia ha reducido la demanda de viviendas en áreas suburbanas y ha contribuido a una desaceleración en la construcción de nuevas viviendas [5].

### **4. Análisis y Proyección**

Considerando el ritmo actual de construcción de 15 viviendas en cuatro años, se estima que, para alcanzar el número de 80 edificaciones, se necesitarían aproximadamente 17 años adicionales. De continuar a este ritmo, se proyecta que la construcción a ese nivel de desarrollo se completará alrededor del año 2041.

Este escenario demuestra que la supuesta urbanización en Cumbres de Frutillar sólo existe en la presunción de dicha Superintendencia de medio Ambiente, pero que la realidad nos demuestra ya que será un proceso extremadamente paulatino. La construcción en los lotes se llevará a cabo a un

ritmo muy lento, lo cual minimizará cualquier impacto ambiental abrupto y permitirá una adaptación gradual al entorno natural y social de la región.

En este escenario, es un hecho que antes de materializarse edificación de 80 viviendas, el sector ya estará subsumido en el área urbana de la comuna de Frutillar, toda vez que el área de expansión del área urbana conforme al Plan Regulador comunal, apunta hacia esa zona, dada la limitación que genera la ruta 5 Sur.

### **Referencias**

1. Banco Central de Chile. [Estadísticas de Tasas de Interés](#)
2. Datos Macro. [Tasa de Interés en Chile](#)
3. EMOL. [Precios de Parcelas en la Región de los Lagos](#)
4. Cámara Chilena de la Construcción. [Impacto del Alza en los Precios de Materiales](#)
5. EMOL. [Regreso a la Presencialidad Laboral](#)

### **2.- Otras consideraciones.**

2.1.- De las mismas fotografías tomadas en terreno por el personal fiscalizador en el punto 3.3.2 de su informe se advierte que el terreno mismo prácticamente no ha sufrido alteración alguna, ello porque los lotes no se entregan cercados y a la fecha se encuentran en su mayoría prácticamente sin habitar.

2.2.- En contraposición a ello, es dable advertir que en el predio contiguo se ha autorizado la instalación y operación de un centro de energía eólica, cuyas torres son visibles desde kilómetros a la redonda y en condiciones de viento generan un ruido detectable a gran distancia. De la misma forma, por la misma ruta Los Bajos a escasos metros luego de las torres generadoras de energía eólica, y contiguo al Loteo Cumbres de Frutillar se ha autorizado el funcionamiento de un autódromo, de manera que en comparación a dichas actividades la mera subdivisión del predio de mi representada aparece como una acción inocua al medio ambiente.

2.3.- Cabe tener presente que de haberse dedicado los predios de mi representada a la actividad agrícola – pecuaria, deberían haberse implementado más caminos a lo largo de las explanadas y considerando la baja calidad de los suelos tipo ñadi, reconocida en el sector, se habría hecho necesario aumentar la productividad a un nivel eficiente mediante la incorporación regular y permanente de múltiples nutrientes como nitrato fósforo , potasio y decenas de microelementos cuya carga sobre el terreno necesariamente terminaría por decantar en esteros drenantes y estos en los cursos de agua más grande al que tributan generando un efecto ambiental nefasto como lo ocurrido en el Lago Villarrica que fue declarado como Zona "Saturada" por el Decreto N° 43, del diecinueve de octubre del año dos mil diecisiete del Ministerio de Medio Ambiente, frente al inocuo proceso de subdivisión realizado por mi representada.

2.4.- Trato desigual. Cabe hacer presente que en el sector se han venido desarrollando otros proyectos de subdivisión con claro sesgo de urbanización con fines habitacionales, como Club House, áreas comunes de esparcimiento perfectamente habilitadas, etc., colindante con la propiedad de mi representada hacia Oeste. y respecto de la cual ninguna intervención fiscalizadora ah realizado la SMA requirente, como lo es el Loteo La Reserva.

**POR TANTO,**

Con el mérito de lo expuesto, solicito - en subsidio de la petición principal- tener por evacuado el traslado conferido, y en definitiva resolver que la subdivisión de los lotes que conforman "Cumbres de Frutillar" no ha constituido elusión en ninguna de sus etapas, y no le correspondía ni menos corresponde ahora ingresar al SEIA.

**Segundo Otrosí:** De conformidad a lo señalado en el artículo 17, letra d, de la LBPA, solicito que tenga por acompañados al presente expediente todos los

documentos y antecedentes aportados por mi representada durante el proceso de fiscalización inspectiva y procedimiento de requerimiento de información.

**Tercer otrosí:** Forma de notificación. Solicito a Ud. tener presente que sin perjuicio del medio de notificación electrónico ya designado en autos, solicito disponer se notifiquen las resoluciones y actuaciones de dicha Superintendencia de Medio Ambiente, igualmente al correo electrónico [rlzoaraya@yahoo.com](mailto:rlzoaraya@yahoo.com).

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nicholas Iaki', written over two horizontal lines. The signature is stylized and somewhat cursive.

Nicholas Iaki

18160871-4