

EN LO PRINCIPAL: EVACÚA TRASLADO; EN EL OTROSÍ: SOLICITA LO QUE INDICA.

SUPERINTENDENCIA DE MEDIO AMBIENTE (SMA)

Rosmarie Pinninghoff Álvarez, en representación de **Agrícola e Inversiones Nueva Braunau SpA**, sociedad chilena, Rol Único Tributario N° 77.296.478-1, ambos domiciliados para estos efectos en calle Mackenna N° 987, oficina 2, ciudad y comuna de Osorno, Región de Los Lagos, en procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA REQ-014-2024, del proyecto denominado "Brisas de Loncotoro", notificada a mi representada con fecha jueves 4 de julio del presente año, a usted respetuosamente digo:

Que, por este acto, vengo a evacuar el traslado conferido por la Resolución Exenta N°998, de la Superintendencia de Medio Ambiente ("SMA"), notificado a mi representada con fecha 4 de julio de 2024. Esta resolución administrativa ordenó dar inicio a un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, otorgándole a mi representada el plazo de 15 días hábiles para formular sus descargos. Acto seguido y, a petición de ésta parte, se otorgó a mi parte un plazo adicional de 7 días hábiles contar de la fecha de vencimiento del plazo antes citado para evacuar el traslado en referencia. En tal sentido, el presente traslado ha sido evacuado dentro de plazo.

I. ANTECEDENTES GENERALES.

Conforme se aclaró y precisó, en requerimiento de información evacuado a usted de manera previa, la sociedad AGRÍCOLA E INVERSIONES NUEVA BRAUNAU SpA es dueña en lo no transferido del LOTE UNO, de una superficie aproximada ciento setenta y cinco hectáreas, de la subdivisión del "Fundo Loncotoro", ubicado en Loncotoro, Comuna y Provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos, que según plano archivado al final del Registro de Propiedad del año dos mil dieciséis, con el número dos mil doscientos cuarenta y cuatro, tiene los siguientes deslindes: NORTE: En línea recta de cuatrocientos cincuenta y ocho metros con Manfred y Herbert Hausdorf Gómez y con Oscar Naupayan Molina y otros y en línea recta de seiscientos cincuenta y

cinco metros con Gebauer Werner Loti Berta ; SUR, En línea quebrada de varios trazos de doscientos cincuenta y cinco metros con María Inés Provoste Gallardo, en línea recta de doscientos cincuenta y seis metros con Hernán José Hausdorf Dröppelmann, en línea quebrada de trescientos sesenta y seis metros con camino público de Llanquihue a Loncotoro, y en ciento setenta y cuatro metros con lotes Dos y Tres de la Subdivisión; ESTE, en línea recta de dos mil doscientos cuarenta y dos metros con Gebauer Werner Loti Berta, y en trescientos sesenta metros con Lote Dos de la subdivisión; y OESTE, En línea recta de ochocientos trece metros con Manfred y Herbert Hausdorf Gomez y con Oscar Naupayan Molina y otros; en línea recta de ciento dieciocho metros con camino vecinal, en línea recta de setecientos setenta metros con María Inés Provoste Gallardo y Piero Carrillanca Hidalgo y en línea recta de ochocientos trece metros con Hernán José Hausdorf Dröppelmann y con Club Chileno de Rodeo Loncotoro. Lo adquirió por compra hecha a la Sociedad Agrícola Río Hondo Limitada, por escritura pública, otorgada en la ciudad de Puerto Montt, ante el notario Público Titular don Felipe San Martín Schröder, con fecha veintiuno de julio del año dos mil veintiuno, Repertorio número seis mil cincuenta, y cuyo título se encuentra inscrito a su nombre a fojas tres mil trescientos sesenta y dos vuelta, número cuatro mil cuatrocientos noventa, correspondiente al Registro de Propiedad del año dos mil veintiuno, del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas. El rol de contribuciones de la antes referida propiedad es el número mil cuatrocientos veintitrés guión treinta y cuatro de la comuna de Llanquihue.

El inmueble, singularizado anteriormente, fue objeto de una subdivisión predial, de conformidad a las normas del Decreto Ley tres mil quinientos dieciséis, la cual fue aprobada mediante Certificado de Subdivisión Predial número cinco mil setecientos once/dos mil veintiuno, emitido por el Jefe de Oficina Sectorial Puerto Varas del Servicio Agrícola y Ganadero, Región de Los Lagos. Tanto el certificado de subdivisión predial, ya indicado, como el certificado de asignación de roles número ocho ocho cuatro siete ocho seis de fecha veintiocho de diciembre del año dos mil veintiuno, emitido por el Servicio de Impuestos Internos, y el plano de la subdivisión predial, se encuentran archivados al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, correspondiente al año 2022, con los números ochocientos setenta y seis, ochocientos setenta y siete y ochocientos setenta y ocho.

Como se detalló a usted mediante requerimiento de información previo, el proyecto Brisas de Loncotoro se limita sólo a la venta de parcelas o lotes resultantes de la subdivisión, y su titular no participa ni en el diseño ni en la construcción de casas. Cabe hacer presente que, las reales condiciones del proyecto, **distan de las descritas** en la Resolución Exenta 998/2024, a saber:

Punto 3° del acápite I, Identificación del titular y de las unidades fiscalizables: *“El proyecto consiste en un Loteo con destino habitacional, el cual se genera a partir la subdivisión predial que originó 345 lotes. Dichas obras permiten generar un conjunto de viviendas”.*

1. **No existe un “loteo”.** Como se desarrollará más adelante, en esta materia existe definición legal, por lo que es necesario estarse a ella, a saber: *“Loteo de terrenos: 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.”* (Art. 1.1.2 OGUC)

De la definición legal señalada se desprenden los siguientes requisitos copulativos:

- a.1) la existencia de un predio que se divide;
- a.2) que contemple la apertura de nuevas vías públicas;
- a.3) que contemple su urbanización.

Con relación a lo anterior, en el presente caso se trata efectivamente de un predio que se divide pero no se contempla ni la apertura de nuevas vías públicas ni su correspondiente urbanización, por lo que legalmente no se está en presencia de un loteo de terrenos.

Por el contrario, como se le informó mediante requerimiento de información, la subdivisión efectuada ha sido certificada por el SAG, y archivada en el Conservador de Bienes Raíces, de acuerdo al proceso de división reglado por el inciso 1° del artículo 1°

del DL 3.516 , el cual **corresponde a un proceso de división distinto al del loteo**, especial para el área rural, y que, en esas condiciones **no genera vías públicas ni urbanización**.

2. **No existe un “destino habitacional”**. No existe ningún criterio objetivo que justifique que mi representada ha promovido o desea modificar la aptitud agrícola de los lotes resultantes de la subdivisión. Es más, cada una de las escrituras que dan cuenta de la enajenación de lotes pertenecientes a la subdivisión mantienen una cláusula que da cuenta de la expresa prohibición de cambio de uso de suelo, en los siguientes términos: *“Se prohíbe expresamente a la adquirente a cambiar el destino del uso del suelo en los términos a que se refieren los artículos cincuenta y cinco y cincuenta y seis de la Ley General de Urbanismo y Construcción”*.
3. **No existen “obras que permiten generar un conjunto de viviendas”**. En primer lugar, cabe señalar que, sin perjuicio que en el futuro puedan realizarse construcciones en los lotes resultantes de conformidad a las excepciones que contempla el artículo 55 de la LGUC, afirmar que existen obras que permiten o promueven generar un "conjunto de viviendas", es infundado, alejado de la realidad y constituye un **prejuicio** evidente.

Los predios subdivididos pueden ser adquiridos por personas con fines diversos y desconocidos por la autoridad. Es menester señalar que en este procedimiento administrativo ante la SMA no constan antecedentes, argumentaciones ni justificación alguna, que permita determinar con certeza el número y características constructivas de cada edificación futura -cuestión que determinarán los futuros y actuales propietarios-, de conformidad a los fines para los que hayan adquirido cada lote.

II. SOBRE LA CAUSAL DE INGRESO INVOCADA.

Mediante Resolución Exenta N° 998, específicamente en el acápite “conclusiones”, Ud. ha señalado que como resultado de sus actividades de fiscalización, se tienen indicios suficientes para iniciar

un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA respecto del proyecto "Brisas de Loncotoro", en virtud de lo establecido en el artículo 10, letra g, de la Ley N° 19.300, conocida como Ley de Bases del Medio Ambiente (LBMA), desarrollado en el subliteral g.1.1 del artículo 3° del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (RSEIA).

En relación a lo anterior, la resolución mencionada erróneamente clasifica al proyecto como uno de tipo "inmobiliario", sin fundamentar ni explicitar como arriba a esta conclusión. Sin embargo, como se demostrará a continuación, el proyecto Brisas de Loncotoro no está obligado a ingresar al SEIA, ya que no se trata de un proyecto de desarrollo urbano ni tiene características inmobiliarias.

Sobre este respecto, cabe hacer presente que, el principio de legalidad establece que toda actuación de la administración pública debe estar respaldada y regulada por la ley. En otras palabras, las autoridades y funcionarios públicos solo pueden hacer aquello que la ley expresamente les autoriza. Este principio permite un control más riguroso sobre las acciones de la administración, asegurando que todas las decisiones y actos estén dentro del marco legal establecido. Además, este principio garantiza que los ciudadanos sepan de antemano qué pueden esperar de las actuaciones administrativas y bajo qué normas se registrarán dichas actuaciones, y evita que las autoridades administrativas impongan sanciones de manera arbitraria o basadas en interpretaciones amplias o vagas de la normativa. Lo anterior nos lleva a concluir, obligatoriamente, que si la autoridad ha manifestado o definido a un proyecto como "inmobiliario" debe fundamentar como arriba a esta conclusión.

El principio de tipicidad, también dentro del ámbito administrativo, implica que cualquier actuación, sanción o medida administrativa debe estar previamente definida y descrita en la ley o en normas reglamentarias. Esto significa que no se pueden aplicar sanciones o medidas que no estén claramente especificadas en la normativa vigente.

En Chile, estos principios están consagrados en diversas normativas y jurisprudencia, asegurando que la administración pública actúe dentro del marco legal establecido y con respeto a los derechos de los ciudadanos. El principio de legalidad se encuentra expresamente consagrado en nuestra Constitución, y establece que los órganos del Estado solo pueden actuar dentro del marco de sus competencias legales

(artículo 6 y 7). Por su parte, la Ley N° 19.880, establece las bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado, enfatizando la importancia del principio de legalidad y tipicidad en sus disposiciones.

En resumen, los principios de **legalidad y tipicidad** aseguran que la administración pública en Chile actúe de manera controlada, previsible y justa, garantizando el respeto a los derechos de los ciudadanos y la transparencia en la gestión pública.

El artículo 10, letra g, de la LBMA se refiere a "proyectos de desarrollo urbano o turístico". El artículo 3°, letra g.1, del RSEIA especifica que, para fines del reglamento, se entenderán como "proyectos de desarrollo urbano" aquellos que incluyan obras de edificación y/o urbanización con fines habitacionales, industriales y/o de equipamiento.

De este modo, según se expondrá a lo largo de esta presentación, Brisas de Loncotoro 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, y no existe fundamento ni justificación por parte de la autoridad ambiental, para sostener lo contrario.

Para efectos de comprender lo anteriormente declarado, es necesario hacer una revisión pormenorizada de una serie de normas aplicables al caso. En primer lugar, se debe estar a lo dispuesto en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), que establece 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"*. Este artículo se encuentra en la sección sobre las "obligaciones del urbanizador" y aplica únicamente a suelo urbano, no rural. Sobre este punto, la Guía del Servicio de Evaluación Ambiental que "Instruye y uniforma criterios en relación a la aplicación de los literales g) y h) del artículo 3 del Decreto Supremo N°40 de 2012", señala expresamente que las obras del art. 134 de la LGUC, **debe entenderse copulativamente**, es decir, el proponente o titular debe contemplar la realización de todas las obras antes descritas.

Adicional a lo anterior, no es correcto clasificar el proyecto como inmobiliario, toda vez que la actividad efectuada por mi representada, esto es la venta de lotes resultantes de subdivisiones, conforme a la normativa vigente, no encuadra dentro de lo que la propia Ley ha catalogado como "proyecto inmobiliario". El artículo 3°, letra h, del RSEIA define un "proyecto inmobiliario" como aquellos que incluyen loteos o conjuntos de viviendas con obras de edificación y/o urbanización.

Como se explicó previamente, en contexto de requerimiento de información, el proyecto NO incluye la apertura de nuevas vías públicas u otras obras requeridas por la normativa urbanística, solo caminos interiores privados, cuya habilitación es obligatoria según el artículo 1° del Decreto Ley N° 3.516, que requiere que los predios resultantes de una subdivisión tengan acceso a un espacio público o camino.

Por otro parte, en relación a las obras de instalación de redes eléctricas y de agua, son obras de habilitación del predio, no de urbanización. Considerar lo contrario implicaría que todas las zonas rurales estarían privadas de estos servicios, lo cual no es viable.

En concordancia con la documentación y antecedentes entregados mediante requerimiento de información previo, la subdivisión Brisas de Loncotoro NO ha contemplado construcción de viviendas, y respecto de la utilización que cada uno de los adquirentes le dé cada lote, cabe destacar que se ha declarado en cada una de las escrituras que han servido de título translativo que existe la expresa prohibición de cambio de uso de suelo, de conformidad a la normativa vigente.

Por lo tanto, de conformidad con el análisis de la normativa vigente y en concordancia con las actividades efectivamente desarrolladas y declaradas en el proyecto Brisas de Loncotoro, queda de manifiesto que no es un proyecto de desarrollo urbano ni inmobiliario y, por consiguiente, no debe someterse a la evaluación del SEIA. Resolver lo contrario implicaría que la autoridad ambiental ha actuado en base a meras suposiciones y en evidente infracción a los principios de legalidad y tipicidad.

Finalmente, dado que la normativa vigente prohíbe la ejecución de proyectos inmobiliarios en suelo rural, cualquier proyecto de este tipo que se someta a una evaluación inevitablemente recibiría

una evaluación desfavorable. Esto se debe a que, independientemente del impacto ambiental, la incompatibilidad normativa es un impedimento insuperable. Así, desde una perspectiva de análisis económico del derecho, la evaluación ambiental de proyectos inmobiliarios en áreas rurales bajo la normativa actual es un ejercicio ineficaz e innecesario.

III. JURISPRUDENCIA ADMINISTRATIVA.

La consideración de la jurisprudencia administrativa de casos similares es fundamental para la revisión y análisis de casos de esta naturaleza. Respecto de ello, hacemos presente la enorme cantidad de informes del SEA (Servicio de Evaluación Ambiental) que avalan la postura en cuanto a que no corresponde que este tipo de proyectos ingresen a evaluación ambiental.

El SEA, de conformidad a lo que aparece en su propio sitio web, *tiene la función exclusiva de uniformar los criterios, requisitos, condiciones, antecedentes, certificados, trámites, exigencias técnicas y procedimientos de carácter ambiental que establezcan los ministerios y demás organismos del Estado competentes, mediante el establecimiento, entre otros, de guías trámite*¹ (énfasis agregado).

De conformidad con lo anterior, es importante considerar entonces que, el SEA tiene la función exclusiva de unificar criterios, por lo que la consideración de sus diversas opiniones y/o pronunciamientos en casos similares es absolutamente relevante y necesario, para asegurar y garantizar que todas las partes involucradas reciban trato justo y equitativo.

A continuación, se mencionan algunos de estos pronunciamientos:

- Expediente: REQ-013-2022². Proyecto de subdivisión rural de 458 lotes resultantes, que contempla habilitación de caminos con ripio, grifos, medidores de agua, postes eléctricos, y alumbrado. En el presente caso la Dirección Ejecutiva del SEA, en parte pertinente de su informe, indica:

¹ Información extraída del siguiente sitio web: <https://www.sea.gob.cl/quienes-somos>

² Expediente disponible en: <https://snifa.sma.gob.cl/RequerimientoIngreso/Ficha/148>

En esta misma materia, y en base a los antecedentes analizados, cabe señalar que el proyecto comprende la subdivisión del predio original en diversos lotes con la finalidad de ser vendidos individualmente a terceros, sin contemplar la construcción de viviendas en dichos lotes. En el evento que cada futuro propietario desee construir una vivienda, éste deberá gestionar el respectivo permiso de edificación, según corresponda, y ejecutar las obras de edificación por su cuenta.

En relación con lo anterior, y a diferencia de lo sostenido por la SMA, no se estima plausible concluir que el proyecto “contempla” la construcción de viviendas, en tanto la determinación de ejecutarlas dependerá en definitiva de los futuros propietarios, y no del titular fiscalizado. Adicionalmente, en el procedimiento administrativo no constan antecedentes que permitan determinar con certeza el número y características constructivas de cada edificación futura, circunstancia que contraviene la normativa que rige el SEIA.

- Expediente: REQ-028-2022³. Proyecto de subdivisión rural que contempla una cantidad de 450 sitios emplazados en una superficie total de 875 hectáreas. En el presente caso la Dirección Ejecutiva del SEA, en parte pertinente de su informe, indica:

“...Se advierte que no es posible asegurar con certeza que el proyecto contemple la construcción de viviendas en un número, formas ni tiempos determinados, ni menos por un mismo titular de proyecto, pues tal decisión queda de cargo de los futuros o actuales propietarios de los predios subdivididos, sin que tampoco sea posible presumir que en cada predio se construirá una vivienda -superando así el umbral de 80 viviendas- considerando que el SEIA es un procedimiento predictivo de impactos ambientales, de modo que no cabe determinar la pertinencia de ingreso de un proyecto en base a suposiciones...”.

Finalmente, en sus conclusiones indica: “...En definitiva, de los antecedentes tenidos a la vista y el análisis anteriormente efectuado, cabe concluir que el proyecto “Loteo Alto Río Murta” no configura la tipología establecida en el literal g.1.1 del artículo 3 del RSEIA, al no contemplar por sí mismo la construcción de viviendas, de acuerdo con lo expuesto en el presente pronunciamiento...”.

³ Expediente disponible en: <https://snifa.sma.gob.cl/RequerimientoIngreso/Ficha/163>

- Expediente: REQ-025-2022⁴. Proyecto de subdivisión rural de un predio de 903 hectáreas en 270 sitios resultantes. En el presente caso la Dirección Ejecutiva del SEA, en parte pertinente de su informe, indica:

“Ahora bien, a pesar de lo previamente señalado, se advierte que no es posible asegurar con certeza que el Proyecto contemple la construcción de viviendas en un número, formas ni tiempos determinados, ni menos por un mismo Titular de Proyecto, pues tal decisión queda de cargo de los futuros o actuales propietarios de los predios subdivididos, sin que tampoco sea posible presumir que en cada predio se construirá una vivienda - superando así el umbral de 80 viviendas- considerando que el SEIA es un procedimiento predictivo de impactos ambientales, de modo que no cabe determinar la pertinencia de ingreso de un proyecto en base a suposiciones”.

Adicional a los pronunciamientos del SEA, es relevante considerar también pronunciamientos de la propia SMA, en los que se han desestimado denuncias en el marco de procedimientos de fiscalización, concluyendo que los hechos no cumplirían con ninguna de las tipologías de ingreso al SEIA, pronunciándose concretamente que los proyectos en cuestionamiento no tenían el carácter de inmobiliario. Dentro de estos figuran: Loteo Tubul-Punta de Águila: Mediante la Res. Ex. N° 790 de fecha 25 de mayo de 2022, 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°).

Los casos comentados en este acápite no son idénticos al presente, pero coinciden en gran parte de las alegaciones y defensas que se sostienen en este escrito. Si bien es cierto estos pronunciamientos del SEA corresponden a informes emitidos en procesos distintos, sus efectos repercuten en el presente procedimiento debido al valor de los informes según la legislación vigente, el principio de coordinación entre órganos de la Administración del Estado y el principio de protección de la confianza legítima. La Ley Orgánica de la Superintendencia de Medio Ambiente contempla que para requerir a titulares de

⁴ Expediente disponible en: <https://snifa.sma.gob.cl/RequerimientoIngreso/Ficha/160>

proyectos que se sometan al SEIA, debe existir un informe previo del SEA, cuyo contenido técnico es fundamental para la resolución del procedimiento.

Aunque los informes generalmente no son vinculantes, la autoridad está llamada a justificar si eventualmente no considera estas recomendaciones, de conformidad a la jurisprudencia de la Contraloría General de la República. La motivación y fundamentación adecuada de los actos administrativos es crucial para cumplir con el principio de legalidad, especialmente en actos de gravamen, que requieren una fundamentación reforzada según los principios que rigen los actos de la administración. Adicional a lo anterior, el principio de coordinación obliga a los órganos de la Administración a respetar los actos administrativos y criterios de otras entidades, asegurando homogeneidad técnica y un flujo de información recíproca. Por su parte, no se deben olvidar los principios constitucionales de igualdad ante la Ley y proscripción de la discriminación arbitraria, y de entender que este proyecto debe someterse a evaluación, la autoridad deberá requerir a un enorme número de subdivisiones rurales existentes a lo largo del país, pues de lo contrario su actuar sería discriminatorio y arbitrario.

En resumen, los pronunciamientos del SEA en procedimientos similares deben considerarse en el presente debido a su valor técnico, la obligación de coordinación administrativa y el respeto por los derechos fundamentales consagrados en la Constitución, que obligan a las autoridades al trato igualitario y a la proscripción de la discriminación arbitraria.

IV. INEXISTENCIA DE URBANIZACIÓN.

El literal g.1. señala que se entenderán por “proyectos de desarrollo urbano” aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, presentando alguna de las características singularizadas en los subliterales g.1.1, g.1.2 y g.1.3 del artículo 3 del Reglamento del SEIA. Por consiguiente, el literal exige la concurrencia de una determinada obra –edificación y/o urbanización–, por una parte, y una finalidad específica –habitacional, industrial y/o equipamiento.

Respecto del concepto de “urbanización”, debe estarse a lo preceptuado en el artículo 1.1.2 de la OGUC, que define el vocablo “urbanizar” como “ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo...”. Por su parte, el inciso primero del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) señala que para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno. De este modo, al tenor de las normas citadas, para que se verifique la acción de urbanizar, se debe proceder a la ejecución obras enunciadas en el artículo 134 de la LGUC. En el presente caso, como se ha detallado previamente, la subdivisión no puede ser considerada como una urbanización, ya que no se han ejecutado las obras indicadas en el inciso primero del artículo 134 de la LGUC.

A mayor abundamiento, 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”, el legislador contempló que la “urbanización” solo puede tener lugar en suelo urbano, mas no rural.

Finalmente, como se evidencia de esta presentación, no existe fundamento, argumento o incluso presunción que justifique -ni siquiera remotamente- que el proyecto Brisas de Loncotoro constituye una urbanización. En síntesis, el proyecto NO considera: sistema de alcantarillado y de recolección de aguas servidas, no tiene colectores de aguas lluvias, no tiene alumbrado público, aceras, veredas, soleras, no cuenta con equipamiento como plazas, supermercados, paraderos de transporte, redes de internet, tv cable o fibra óptica. A mayor abundamiento, tampoco es razonable que se considere al proyecto una actividad inmobiliaria, toda vez que los proyectos de carácter inmobiliario no se encuentran permitidos en las áreas rurales, por expresa disposición legal, y por consiguiente, su evaluación ambiental siempre sería desfavorable.

En conclusión, solicitar el ingreso de un proyecto que -a priori- se sabe no podrá 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 LOCBGAE, que son igualmente vinculantes para la SMA y el SEA.

V. REFERENCIAS NORMATIVAS.

A continuación, reiteramos y enfatizamos en una serie de referencias normativas que indudablemente llevan a la conclusión en cuanto a que el proyecto Brisas de Loncotoro no debe ingresar a evaluación ambiental:

- i. Los predios rústicos pueden ser divididos libremente, a condición de que los lotes resultantes no hagan cambio de destino en los términos del artículo 55 de la LGUC. El Decreto Ley 3.516 permite la división libre de los predios por sus propietarios, siempre que los lotes resultantes tengan una superficie predial mínima de 0,5 hectáreas, los cuales quedan sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la LGUC, esto es, deberán mantener su aptitud agrícola, ganadera o forestal, sin perjuicio de poder acogerse a las excepciones consagradas en el artículo 55 de la LGUC.
- ii. El propietario de un predio rústico, conforme al inciso 1° del artículo 55, puede construirse su vivienda, y la de sus trabajadores, si los tuviere, debiendo obtener el o los permisos de edificación correspondientes ante la DOM.
- iii. La mera construcción de la vivienda del propietario, por su cuenta, forma y oportunidad, en un predio de 0,5 hectáreas o más, no constituye un cambio de destino en los términos del artículo 55 LGUC, sino que la aplicación de una facultad expresamente permitida en el inciso 1° del mismo artículo 55 LGUC, incluso si no destina su predio a una actividad silvoagropecuaria activa. Un cambio de destino se produce recién cuando, de conformidad al inciso 7° del artículo 1°, el propietario del lote resultante decide realizar alguna de las acciones previstas en los incisos 3° y 4° del artículo 55 LGUC.
- iv. La palabra "Loteo" se encuentra expresamente definida en nuestro ordenamiento jurídico, por lo tanto debe estarse a las normas de interpretación de la Ley contenidas en el Código Civil, que en su artículo 20, dispone: *Las palabras de la ley se entenderán en su*

sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal. En este sentido, corresponde respetar la definición legal de loteo, a saber: “Loteo de terrenos: 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.” (Artículo 1.1.2 OGUC). De esta definición se desprende que para entender que se trata de un loteo, deben concurrir requisitos copulativos: a) la existencia de un proceso de división de un predio, cualquiera sea el número de lotes resultantes; b) que contemple la apertura de nuevas vías públicas; c) que contemple su urbanización. Con relación a lo anterior, y como se ha repetido en varias ocasiones, el proyecto Brisas de Loncotoro no contempla ni la apertura de nuevas vías públicas ni su correspondiente urbanización, por lo que legalmente no se está en presencia de un loteo de terrenos.

- v. La apertura de nuevas vías públicas es uno de los requisitos para entender que se trata de un loteo, y este proceso no ocurre en el caso de una simple subdivisión rural. Los caminos interiores de acceso son privados y constituidos, de acuerdo a las exigencias legales, en calidad de servidumbres. Es más, el año 2022 se modificó el Decreto Ley 3.516, mediante la Ley 20.623, y en esta normativa se precisó que las servidumbres al interior de una subdivisión rural – salvo acuerdo en contrario- se entienden constituidas de conformidad al plano de subdivisión certificado por el SAG y debidamente archivado en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

VI. PROYECTO BRISAS DE LONCOTORO.

Brisas de Loncotoro consiste en una subdivisión predial de un terreno rural denominado “LOTE UNO”, de una superficie aproximada 175 hectáreas, ubicado en Loncotoro, Comuna y Provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos. La subdivisión se efectuó de conformidad a las normas del Decreto Ley 3.516. La subdivisión fue certificada con el número cinco mil setecientos once/dos mil veintiuno, emitido por el Jefe de Oficina Sectorial Puerto Varas del Servicio Agrícola y Ganadero, Región de Los Lagos. Este certificado del SAG y su correspondiente asignación de roles se encuentran archivados al final del

Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, correspondiente al año 2022, con los números ochocientos setenta y seis, ochocientos setenta y siete y ochocientos setenta y ocho.

El proyecto sólo se limita solo a la venta de los sitios resultantes, y la sociedad vendedora no participa ni en el diseño ni en la construcción de casas. Desde el inicio del proyecto se ha intentado fomentar la armonía entre el entorno natural y rústico, que es propio de este sector, bajo un enfoque de sustentabilidad ambiental e inclusión de las comunidades. Para hacer efectivo este enfoque de inclusión, mi representada procedió a donar uno de los sitios resultantes a la Junta de Vecinos "Los Indios", quienes manifestaban la necesidad de contar un sitio en este sector.

Tal y como se le informó a usted, de manera previa y en el contexto del procedimiento "Requerimiento de información", Brisas de Loncotoro NO corresponde a un proyecto inmobiliario, ni de loteo, ni urbanización de los sitios resultantes, mucho menos se contempla la generación de una aldea, ni un nuevo núcleo urbano, y no existe fundamento alguno que haga suponer lo anterior.

En este sentido, y habiéndose autorizado la subdivisión de predio agrícola, al tenor de lo dispuesto en el Decreto Ley 3.516, se han proyectado en el plano las respectivas servidumbres, de manera de garantizar el acceso y tránsito para los lotes resultantes de la subdivisión. Lo anterior se encuentra en absoluta concordancia con la Ley 21.458 y los artículos 881 y siguientes del Código Civil. No se ha habilitado portal de acceso, ni caseta de vigilancia, y tampoco se proyecta a futuro.

No existen obras de urbanismo ni urbanización, ni actuales ni futuras o proyectadas, en la subdivisión rural. En los sitios resultantes de la subdivisión se procederá con la habitación adecuada para el uso y goce de cada lote, esto es, con la implementación de caminos de rodado sencillo en calidad de servidumbres, y la instalación de una tubería de PVC que dota de agua a los sitios resultantes, y la instalación de posteo eléctrico. Se deja constancia que el pozo existente fue construido por el anterior propietario del predio. Sin perjuicio de lo anterior, cada propietario debe gestionar y financiar directamente su conexión a la instalación eléctrica o al sistema de tuberías PVC. Por lo tanto, no existe ni existirá alumbrado público en la subdivisión, sino que únicamente obras de habilitación del predio. Impedir, restringir o condicionar lo anterior importaría que todos los sectores rurales chilenos quedarían

definitivamente privados de agua y electricidad, lo cual no tiene sentido lógico ni asidero normativo.

Existe un documento denominado Reglamento y Servidumbres, inscrito a fojas 2568v N° 1157 del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas correspondiente al año 2022. Este documento NO corresponde a un reglamento de copropiedad, pues la subdivisión no se encuentra acogida a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, por expresa indicación del artículo 1° de la Ley 21.442⁵. En este documento se constituyen legalmente las servidumbres que se encuentran proyectadas en el plano certificado por el SAG. Junto con lo anterior, se establecen criterios básicos de organización de cada adquirente de un lote perteneciente a la subdivisión.

El proyecto Brisas de Loncotoro carece de colectores subterráneos de aguas lluvias, alumbrado público, aceras, veredas, soleras, y/o cualquier otra mejora que lo pueda convertir en una urbanización. En el evento que alguno de los propietarios de los sitios resultantes, previa obtención de los permisos de edificación por la Dirección de Obras Municipales (DOM), quisiera construir su casa, podrá hacerlo en las hipótesis que contempla la Legislación, sin embargo, mi representada NO participa en el diseño ni en la construcción de ninguna de estas futuras e hipotéticas casas. Cabe hacer presente que, a la fecha, NO se han presentado permisos de edificación por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Llanquihue respecto del proyecto Brisas de Loncotoro.

Habiéndose aclarado lo que el proyecto sí es y qué contempla, es evidente que no se cumplen los presupuestos para tener por configurada la tipología de la letra g) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, que exige la evaluación ambiental de los Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente (...). Esta norma es complementada por su literal g.1.) que entiende que los proyectos de desarrollo urbano son aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento; agregando el sub-literal g.1.1.) que el ingreso al SEIA se configura si el proyecto contempla la construcción de Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a 80 viviendas.

⁵ Artículo 1° letra B inciso 2° “*Los predios rústicos divididos o subdivididos conforme al decreto ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, de 1980, no podrán acogerse al régimen de copropiedad regulado en la presente ley*”.

VII. GARANTÍAS CONSTITUCIONALES VULNERADAS.

Habiendo efectuado un análisis normativo y una explicación detallada de lo que efectivamente es el proyecto Brisas de Loncotoro, corresponde que la autoridad ambiental desestime su requerimiento de ingreso a evaluación, toda vez que, de insistir en su postura y obligar a mi representada a evaluar ambientalmente este proyecto, se estarían vulnerando una serie de derechos y garantías Constitucionales. Estas vulneraciones afectarían tanto a mi representada como a quienes ya adquirieron sitios en la subdivisión, y entre las normas vulneradas se vislumbran las siguientes:

Artículo 19 N° 2 de la CPR: "*La Constitución asegura a todas las personas: La igualdad ante la ley. En Chile no hay persona ni grupo privilegiados. En Chile no hay esclavos y el que pise su territorio queda libre. Ni la ley ni autoridad alguna podrán establecer diferencias arbitrarias*". El principio de igualdad ante la ley establece que todas las personas deben ser tratadas de manera igual por la ley y las autoridades públicas. Cuando una autoridad decide fiscalizar sólo a algunos proyectos y no a otros, sin una justificación objetiva y razonable, se está generando una discriminación arbitraria. Este trato diferenciado, sin una base objetiva, vulnera el principio de igualdad y proscripción de la discriminación arbitraria.

Artículo 19 N° 21 CPR: "*La Constitución asegura a todas las personas: El derecho a desarrollar cualquier actividad económica que no sea contraria a la moral, al orden público o a la seguridad nacional, respetando las normas legales que la regulen*". El derecho a ejercer una actividad económica lícita garantiza que todas las personas pueden desarrollar actividades económicas libremente, siempre que no sean contrarias a la moral, al orden público o a la seguridad nacional, y respetando las normas legales pertinentes. Cuando una autoridad fiscaliza sólo a ciertos proyectos de manera selectiva y sin una base razonable, está imponiendo una carga desproporcionada sobre aquellos que son fiscalizados. Esta situación crea una desventaja competitiva injusta y afecta negativamente la capacidad de estos proyectos para operar y desarrollarse económicamente, vulnerando así el derecho a ejercer una actividad económica lícita en condiciones equitativas.

Artículo 19 N° 22 CPR: "*La Constitución asegura a todas las personas: La no discriminación*

arbitraria en el trato que deben dar el Estado y sus organismos en materia económica". El derecho a no ser discriminado arbitrariamente en el trato por parte del Estado y sus organismos implica que las autoridades deben actuar de manera justa y equitativa, sin favorecer o perjudicar injustificadamente a ninguna persona o grupo. La fiscalización selectiva sin una justificación clara y objetiva constituye una discriminación arbitraria en materia económica, ya que se diferencia entre proyectos sin una razón legítima. Esto vulnera directamente el derecho de personas a recibir un trato igualitario y no discriminatorio por parte de las autoridades.

Artículo 19 N° 7 CPR: *"La Constitución asegura a todas las personas: El derecho a la libertad personal y a la seguridad individual. En consecuencia: e) Toda persona tiene derecho a residir y permanecer en cualquier lugar de la República, trasladarse de uno a otro, y a entrar y salir de su territorio, a condición de que se guarden las normas establecidas en la ley y salvo siempre el perjuicio de terceros".* Esta norma garantiza el derecho de las personas a elegir libremente su lugar de residencia dentro del territorio nacional. Prohibir, entorpecer o generar mayores requisitos para que los adquirentes de estos sitios habiten en zonas rurales violaría este derecho fundamental, ya que restringiría su libertad de elección y movilidad, sin una justificación adecuada.

Artículo 19 N° 24 CPR: *"La Constitución asegura a todas las personas: El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales. Solo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social".* El derecho a la propiedad incluye la posibilidad de usar y gozar de los bienes, lo que implica que las personas pueden decidir qué fin o uso darle a sus propiedades, ya sea en zonas urbanas o rurales. Una prohibición, entorpecimiento o restricción estatal en este sentido interferiría injustificadamente en el uso y goce de la propiedad privada.

En conclusión, en el evento que la autoridad ambiental mantenga su postura en contradicción a los reiterados informes del SEA en la materia, se estarían vulnerando una serie de garantías constitucionales, tanto respecto de mi representada como de quienes ya adquirieron legítimamente uno o mas sitios de la subdivisión rural.

VIII. PETICIONES CONCRETAS.

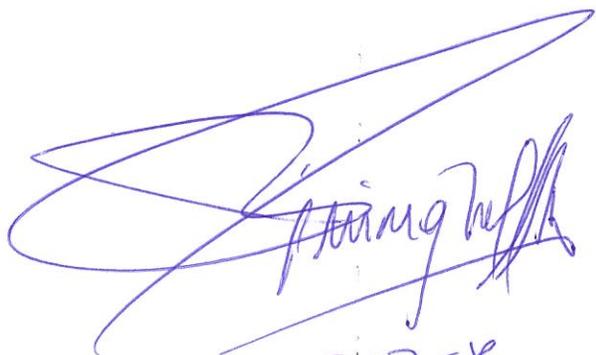
POR TANTO;

A LA SUPERINTENDENTA DE MEDIO AMBIENTE SOLICITO:

i. Que se tenga por evacuado traslado conferido en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA REQ-014-2024, iniciado por la Resolución Exenta N°998, de la Superintendencia de Medio Ambiente ("SMA"), notificado a mi representada con fecha 4 de julio de 2024, y en mérito de las consideraciones de hecho y de derecho expuestas en esta presentación, determinar que no existe elusión al SEIA, por lo que el proyecto de mi representada no debe ser evaluado ambientalmente.

ii. Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3°, letra i, de la LOSMA, se sirva a oficiar al SEA para que se pronuncie respecto a la pertinencia de ingreso al SEIA, remitiéndole copia íntegra de este expediente y el requerimiento de información.

PRIMER OTROSÍ: Para acreditar efectos lo establecido en el artículo 17, letra d, de la Ley 19.880, solicito que se que tenga por incorporados al presente expediente los antecedentes que fueron acompañados por esta parte durante el procedimiento de requerimiento de información.



10.912.737-R

P.P. Agrícola e Inversiones Nueva Braunau S.A

