MAT.: Evacúa traslado conferido en Resolución Exenta N°824 de 25 de abril de 2025.

ANT.: Resolución Exenta N°824 de 25 de abril de 2025 de la Superintendencia del Medio Ambiente.

REF.: Procedimiento de requerimiento de ingreso Rol REQ-008-2025.

Santiago, 2 de junio de 2025

Señora
Marie Claude Plumer Bodin
Superintendenta del Medio Ambiente

Presente

Francisco Moreno Sagredo, cédula nacional de identidad N°7.742.126-2, en representación de **Agrícola del Sur SpA (anteriormente Inmobiliaria Aires del Sur Spa)**, RUT N°77.073.853-9, ambos domiciliados para estos efectos en Calle Burgos 268, oficina 02, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental rol REQ-008-2025, venimos en evacuar el traslado conferido en el Resuelvo II de la Resolución del Antecedente a fin de hacer valer las siguientes observaciones y antecedentes en relación a la hipótesis de elusión levantada en dicha resolución.

I. Antecedentes del Proyecto

Como se indica en la Resolución del ANT., Agricola del Sur SpA, mi representada, es titular de un proyecto de parcelas agrícolas, ubicadas en Lote Uno B, Rol 152-13, comuna de Puerto Octay, km 2.1, Ruta U-945 (en adelante, el "Proyecto").

El Proyecto se emplaza en un terreno de aproximadamente 59 hectáreas. y comprende un total de 79 lotes, divididos de la forma en que puede verse en los planos adjuntos en el Anexo 1 de esta presentación, en formato .pdf y .kmz. Dicha subdivisión consta en las escrituras públicas que se acompañan en el Anexo 2 de esta presentación, otorgadas con fecha 2 y 9 de mayo de 2025, en la Notaría de Santiago de don Cosme Gomila Gatica, y que se encuentra en proceso de inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Osorno cuya tramitación se proyecta finalice para el 11 de junio de 2025. Se adjunta también en dicho Anexo el plano que da cuenta del estado actual de las parcelaciones del proyecto.

El proyecto cuenta con caminos internos de 6 metros de ancho, de gravilla compactada, a fin de asegurar que cada parcela agrícola tenga un acceso y conectividad con el camino público más cercano (Ruta U-945). También cuenta un sistema de conexión eléctrica con la red de la empresa SAESA, el cual implica la habilitación de 5 transformadores con cables soterrados, de manera que cada parcelero podrá tramitar un empalme directamente con la empresa

eléctrica que proveerá de electricidad. Asimismo, se cuenta con una red de agua potable a la cual cada parcelero es libre de conectarse.

Como más adelante se detallará, el único objeto del proyecto es la venta de estas parcelas agrícolas a terceros. A la fecha, se han vendido 27 de estos 79 terrenos, mientras que otros 21 cuentan con una promesa de compraventa respecto de ellos y otros 2 han sido reservados, para suscribir próximamente su correspondiente escritura de promesa de compraventa. De esta manera, del total de 79 parcelas existentes en el Proyecto, actualmente se encuentran comprometidas 50 de éstos.

II. Antecedentes del Procedimiento de Requerimiento de ingreso

El 5 de abril de 2022, la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante "SMA") recibió una denuncia registrada bajo el ID 486-X-2022, respecto de la elusión al SEIA del Proyecto. En base a ello, la SMA requirió a mi representada mediante la Resolución Exenta N°76/2022 de 14 de diciembre de 2022, ciertos antecedentes respecto del proyecto, tales como su ubicación; mecanismo de comercialización; copia del contrato de compraventa; copia de reglamento de copropiedad u otras restricciones existentes respecto a la constructibilidad; medios utilizados para dar a conocer el proyecto al público; descripción de obras o infraestructura asociada; eventuales consultas de pertinencia presentadas; cantidad de lotes vendidos, entre otros.

Dicho requerimiento de información fue contestado por mi representada en su totalidad, mediante carta de fecha 30 de diciembre de 2022, entregando todos los antecedentes requeridos. Posteriormente, con fecha 02 de febrero de 2023, la Oficina Regional de Los Lagos de la SMA efectuó una visita inspectiva en el Proyecto, realizando un nuevo requerimiento de información al titular en el acta de inspección correspondiente, el cual fue contestado por mi representada con fecha 20 de febrero del mismo año. Posteriormente, con fecha 06 de marzo de 2023, se presentó una nueva carta complementando la respuesta entregada.

Asimismo, la SMA ofició al Servicio Agrícola y Ganadero de la Región de Los Lagos con fecha 26 de enero de 2023, para consultar sobre la ubicación, planos digitales y/u otros antecedentes del archivo digital del Proyecto. Dicho servicio emitió su respuesta con fecha 06 de febrero de 2023, indicando que no contaba con la información requerida.

Dichas actividades de fiscalización fueron plasmadas en el informe de fiscalización DFZ-2023-62-X-SRCA, el cual indica en sus conclusiones que el Proyecto debe ingresar al SEIA por configurarse la tipología de ingreso del literal g.1.1 del artículo 3° del D.S. N°40/2012 MMA que aprueba el Reglamento del SEIA (en adelante "RSEIA"). Lo anterior dado que consistiría en "*un loteo inmobiliario con destino habitacional de 116 lotes de 5.000 m2 cada uno, y que, de manera posterior y reactiva a la inspección ambiental del 02/02/23, el titular ha fraccionado el proyecto reduciendo el número total de lotes a 79 mediante fusión de lotes, abarcando una superficie total en ambos escenarios de 59 hectáreas, con las respectivas obras de urbanización asociadas al acceso a camino público, caminos interiores, red de*

energía eléctrica y red de agua predial con conexiones en cada loteo, y vinculados entre sí por medio de reglamento interno, pago de gastos comunes e infraestructura común"

En función de estos antecedentes, mediante la Resolución N°824 del 25 de abril de 2025 (en adelante la Res. Ex. N°824), la SMA dio inicio al presente procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, al estimar que el Proyecto podría configurar la tipología descrita en el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, en particular, aquella desarrollada en el subliteral g.1.1., del artículo 3° del D.S. N°40/2012 MMA que aprueba el Reglamento del SEIA (en adelante "RSEIA"). Asimismo, se otorgó un plazo de 15 días hábiles (el cual fue ampliado de oficio a 22 días hábiles en total) para que mi representada haga valer las observaciones, alegaciones o pruebas que estime pertinentes frente a la hipótesis de elusión levantada en dicho acto.

Por medio de la presente, venimos en evacuar el traslado conferido, a fin dar cuenta a esta autoridad que no se configura la hipótesis de elusión antes referida, en los términos que se indican a continuación.

III. Evacúa traslado

1. El proyecto no configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en la Res. Ex. N°824/2025: no procede su ingreso a evaluación ambiental

Conforme se indicó más arriba, en el Resuelvo Primero de la Res. Ex. N°824/2025, la SMA indica que da inicio al presente procedimiento de requerimiento de ingreso debido a que el Proyecto podría enmarcarse en la tipología descrita en el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el subliteral g.1.1 del artículo 3° del RSEIA.

Al respecto, se recuerda que el artículo 10 de la Ley N°19.300 establece en su literal g), lo siguiente:

"*Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes: (...) g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis;"*

Por otra parte, el artículo 3° del RSEIA, en su subliteral g.1.1, establece lo siguiente:

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

g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º 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."*

La SMA llega a dicha conclusión, señalando en el considerando 9° de la Res. Ex. N°824/2025, en base a que el Proyecto *"consistiría en un proyecto de desarrollo urbano con un total de 116 lotes de 5.000 m2 cada uno, con destino habitacional, que comprende obras de edificación y urbanización en una zona no evaluada estratégicamente."*

Pues bien, conforme se indicará a continuación, dicha conclusión es errada, por cuanto, si bien el Proyecto se encuentra emplazado en una zona no evaluada estratégicamente, no cumple con ninguno de los requisitos de la tipología antes descrita por cuanto no se trata de un proyecto de desarrollo urbano; (i) no comprende obras de edificación ni urbanización y (ii) no tiene destino habitacional. Adicionalmente, aun cuando se considerara que el Proyecto contempla la construcción de viviendas estas no superarían el límite de 80 que establece el subliteral g.1.1 antes referido.

a. El proyecto no es uno de desarrollo urbano: no comprende obras de edificación ni urbanización

Sobre este punto, lo primero que debe reiterarse es que el proyecto consiste en la subdivisión de un predio rural para su venta a terceros. Al respecto, la circular DDU N° 371 MINVU señala que

> "(…) *la subdivisión de terrenos es el proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes.*
> *Conforme a lo anterior,* ***no existe en este proceso, ejecución de obras de urbanización ni cesión de terrenos****.*
> *Para estos efectos, se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, 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*".

Así, se señala desde ya que en el proceso de subdivisión realizado no existió ejecución de obras de urbanización de ningún tipo.

En todo caso, el subliteral g.1.1 antes transcrito especifica que se entiende por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplan "*obras de edificación y/o urbanización*". Por tanto, se hace necesario definir qué se entiende por este tipo de obras.

a.1) Obras de urbanización

Al respecto, la Ordenanza de Urbanismo y Construcciones (en adelante "OGUC") define en su artículo 1.1.2 el "urbanizar", como "*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 espacio público*** *o en el* ***contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo"***

Asimismo, en su artículo 2.1.1., señala que la "urbanización" es "*la ejecución o ampliación de las obras de infraestructura y ornato señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones,* ***que se ejecutan en el espacio público existente****,* ***al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo****, o en* ***el área del predio que estuviere afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo****".*

De lo anterior, se desprende que para estar en presencia de "obras de urbanización", se deben cumplir los siguientes **requisitos copulativos**:

- Las "obras de urbanización" para entenderse como tales, deben corresponder a aquellas descritas en el artículo 134 de la LGUC; y
- Las "obras de urbanización" para entenderse como tales, deben ejecutarse el espacio público existente en un proyecto de loteo o bien, en un área afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial Correspondiente.

Cabe destacar que lo anterior también se ve reflejado en la "*Guía para la descripción de proyectos inmobiliarios en el SEIA*", conforme a la cual existen obras de urbanización cuando se trata de las obras indicadas en el **artículo 134** de la LGUC **y** que se emplacen en el **espacio público,** de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.2.1 de la OGUC.

A continuación, se detalla el contenido de ambos requisitos, a fin de acreditar que ninguno de los dos se configura en el presente caso.

i. Respecto de las obras del artículo 134 de la LGUC:

Conforme al artículo 134 de la LGUC, se entenderá por urbanización, la ejecución de las "*obras de pavimentación 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*".

Además, se debe tener presente que el SEA, dictó el Instructivo N° 20209910245, de fecha 13 de marzo de 2020, 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*", en el que señaló que tales obras se deben ejecutar de manera **copulativa**, es decir, el proyecto debe contemplar la **totalidad** de ellas[1].

[1] Disponible en el siguiente enlace.

En ese mismo orden de ideas, la "*Guía para la descripción de proyectos inmobiliarios en el SEIA*", del SEA, indica que existirán obras de urbanización cuando se ejecuten las obras indicadas en el artículo 134 de la LGUC.

De esta manera, para que un proyecto contemple obras de urbanización para los efectos del SEIA, debe ejecutar, **copulativamente**, la pavimentación de las calles y pasajes; plantaciones y obras de ornato; instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias; y, obras de defensa y servicio del terreno.

Pues bien, en este caso concreto, solo se habilitaron caminos internos, así como las conexiones a a un sistema de distribución de agua potable y energía eléctrica, por lo que para efectos del SEIA **no** se enmarcaría dentro del concepto de "obras de urbanización".

Ahora bien, aun cuando se considere que la habilitación de caminos, o de redes de distribución de agua potable y energía eléctrica corresponden por sí solas a las obras del artículo 134 de la LGUC, no podrían considerarse como "obras de urbanización", dado que no se configura el restante requisito, esto es, estar emplazadas en el espacio público, conforme se verá a continuación.

ii. Respecto de la necesidad de que se emplacen en el espacio público, al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo, o en el área del predio que estuviere afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo:

- Las obras del Proyecto **no** se ejecutarán en el espacio público existente[2], dado que se trata de un predio de propiedad privada.

- Las obras tampoco se ejecutan en un proyecto de loteo. Al respecto, la SMA en el procedimiento sancionatorio seguido contra el proyecto Bahía Panguipulli (rol D-110-2018) confirmó que "*el concepto de urbanización siempre se remite a la utilización de espacio público como requisito de localización de las obras, incluso cuando se trata de un proyecto de loteo, ya que el concepto de 'loteo' requiere a su vez de este espacio público*".[3]

  Pues bien, el artículo 1.1.2 de la OGUC señala que el "loteo de un terreno" consiste en el "*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*".

---

[2] El artículo1.1.2 de la OGUC, define "espacio público" como "*bien nacional de uso público, destinado a circulación y esparcimiento entre otros*", el que incluye el sistema vial, las plazas, parques y áreas verdes públicas.

[3] Resolución Exenta N°1310, de 31 de julio de 2020, Página 51, Considerando 196. Expediente disponible en: https://snifa.sma.gob.cl/Sancionatorio/Ficha/1824

Según lo antes descrito, las obras del Proyecto de mi representada no implican una apertura de nuevas vías públicas y su correspondiente urbanización, por lo que no concurren los elementos para considerar que se trata de un "proyecto de loteo". En efecto, se trata de una subdivisión predial en una zona calificada como rural no sujeta a un instrumento de planificación territorial, cuyas obras no se ejecutan en un espacio público, por lo que no se trata de un loteo de conformidad a la normativa aplicable.

Además, como ya se señaló previamente, éste considera únicamente obras de habilitación para la subdivisión de un predio rural conforme a las disposiciones del Decreto Ley Nº 3.516 de 1980, tales como habilitación de caminos de gravilla compactada, sistema eléctrico y conexión de agua potable. Se recuerda que cada propietario debe gestionar particularmente las conexiones correspondientes, por lo que el hecho de que cada predio esté conectado a estos servicios básicos depende del propietario en particular.

- Las obras no se encuentran en un área que se encuentre afecta a utilidad pública por el IPT respectivo. En este caso **no existe un IPT** que contemple que el predio del Proyecto se encuentre afecto a utilidad pública.

En consecuencia, es posible afirmar que el Proyecto no contempla "obras de urbanización".

a.2) Obras de edificación

Por otra parte, respecto del concepto "edificación", se debe analizar el artículo 1.1.2 de la OGUC el cual dispone que se entenderá por "**edificio**" a *"toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino"*.

A su vez, la Real Academia de la Lengua Española define "**edificación"** como la *"acción y resultado de construir un edificio de carácter permanente"*[2].

Por su parte, la SMA ha entendido que existen "**obras de edificación**", cuando, por ejemplo, la actividad contempla la construcción de viviendas (caso "Bahía Panguipulli").

De acuerdo a lo informado, no existirán obras de edificación de ningún tipo, ya que el proyecto sólo considera la habilitación de obras mínimas para llevar a cabo la subdivisión y la posterior venta de parcelas agrícolas a terceros. Además, conforme a las definiciones expuestas, no pueden considerarse obras de edificación la habilitación de caminos, o habilitación de conexiones al sistema de agua potable y eléctrico, dado que no implican la ejecución de algún 'recinto' o 'edificio'.

En consecuencia, el Proyecto tampoco contempla "obras de edificación".

b. El proyecto no es uno de desarrollo urbano: no tiene destino habitacional

Tanto en el Informe de Fiscalización Ambiental como en la Res. Ex. N°824/2025, se indica que el proyecto consistiría en "*un loteo inmobiliario con destino habitacional de 116 lotes de 5.000 m2 cada uno".*

Sobre el particular, como ya se ha aclarado previamente, el Proyecto consiste única y exclusivamente en la venta de parcelas agrícolas a terceros, así como en la habilitación de caminos internos de gravilla, de conexión a una red de agua potable y a un sistema eléctrico. Cabe destacar que la decisión de conectarse o no a estos servicios básicos es adoptada por cada parcelero, no por mi representada, quien solamente dispone la habilitación correspondiente. En el Proyecto no se contempla la construcción ni la venta de edificaciones o viviendas de ningún tipo. De hecho, los caminos interiores ni siquiera se pavimentan ni tampoco están afectos a utilidad pública.

Por otra parte, tanto en el Informe de Fiscalización como en la Res. Ex. N°824 se hace referencia a la existencia de un Reglamento Interno. Se reitera lo ya dicho en la respuesta enviada con fecha 30 de diciembre de 2022, respecto del requerimiento de información efectuado en la Res. Ex. N°76/2022, en cuanto a que **no existe un Reglamento de Copropiedad, dado que el proyecto no es un condominio, si no que una parcelación agrícola. En consecuencia, no se rige por la Ley N°21.442 de Copropiedad Inmobiliaria**.

El Reglamento al cual se hace alusión corresponde a un "Régimen de Servidumbres", acompañado en Anexo 3, el cual fue reducido a escritura pública de 17 de octubre del año 2023, en la Notaría de Santiago de don Cosme Gomila Gatica, y posteriormente rectificado y complementado mediante escrituras públicas del 2 de febrero y 16 de mayo de 2024 respectivamente, todas otorgadas en esa misma notaría. Resulta de suma relevancia destacar que en la primera de estas escrituras se establece expresamente que "*Este Régimen contiene normas relativas a la constitución de servidumbres que afectan a cada parcela que forma parte de la subdivisión, y demás normas obligatorias referentes al uso del suelo, el cual debe ser Agrícola y Forestal*." (Clausula Segunda). En la misma línea, la Cláusula Tercera de dicho documento establece que "*La subdivisión denominada "Aires de Puerto Octay" ha sido concebida, estructurada y desarrollada como una subdivisión en donde el uso de las parcelas resultantes es estrictamente agrícola y forestal*".

En tal sentido, dicha escritura regula el régimen de servidumbres del proyecto, el cual es necesario para que los parceleros puedan transitar desde sus parcelas hasta el camino público más cercano. No se trata de un reglamento interno y no puede desprenderse de la existencia de un régimen de servidumbres que el proyecto adquiera por ello el carácter de habitacional.

Asimismo, el hecho de que exista una administración del terreno o gastos comunes acordados no significa que por ello se está cambiando el destino de dicho terreno. Simplemente, se trata de la organización básica que requieren los propietarios, para asegurar el pago de servicios necesarios, como lo es la mantención del sistema de bombas de agua potable implementado o la mantención de los caminos internos.

Estas obras buscan exclusivamente asegurar que los parceleros tengan acceso y conectividad en sus caminos internos, así como asegurar que cada parcela tenga la posibilidad de tener acceso a agua y/o electricidad, y que no por ello, se modifica el destino de las parcelas ni estas adquieren un fin distinto al que se señala. En efecto, no puede entenderse que por el hecho de que una parcela agrícola pase a tener conexión eléctrica y agua potable, cambie su naturaleza y adquiere por ello la condición de un loteo. Entender lo contrario implicaría que ninguna parcelación rural podría tener acceso a servicios básicos ni caminos internos.

En línea con lo anterior, se recuerda que estas son parcelas agrícolas, cuya subdivisión fue autorizada por el Servicio Agrícola y Ganadero justamente porque tienen destino agrícola, en línea con lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el D.L N°3.516 de 1980. Por lo mismo, es que en el contrato de compraventa que se suscribe con cada comprador al momento de vender una parcela se establece que la parte compradora "*declara conocer y aceptar la prohibición de cambiar el destino de la parcela que por este instrumento adquiere, de acuerdo a los términos que establecen los artículos 55 de la LGUC y 1 del D.L. N°3.516 de 1980*".

Esto último es un reflejo claro de que el Proyecto no busca ser un conjunto habitacional ni una urbanización, por el contrario, los compradores se comprometen a mantener el destino agrícola de las parcelas, en línea con lo establecido en la normativa aplicable.

c. El proyecto no tiene por objeto la construcción de viviendas; y aun cuando se considerara así, estas no superarían las 80.

Como ya se indicó, el proyecto no tiene por objeto la construcción de viviendas, sino que simplemente la subdivisión del suelo, la venta de las parcelas resultantes de dicha subdivisión y la habilitación de servicios básicos para que cada parcelero pueda conectar su parcela a estos, si lo desea. Tanto esta decisión como la decisión de construir una casa en cada parcela agrícola depende exclusivamente de cada dueño, pudiendo no materializarse en dichos terrenos ninguna construcción.

Ejemplo de lo anterior es que, **de las 27 parcelas vendidas a la fecha, solo se han construido edificaciones en dos de estas, estando en construcción otras dos**. De hecho, aun cuando cada parcelero construyera una edificación en su parcela, no por esto estas tendrían destino habitacional, conforme esto se encuentra autorizado por el inciso primero del artículo 55 de la LGUC, normativa a la cual se acoge el proyecto.[4]

De todas maneras, aún en el supuesto improbable de que esta autoridad considere que el proyecto sí es un desarrollo urbano, que las obras ejecutadas son de urbanización y

[4] En efecto, conforme a dicha norma "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.

construcción y que tiene destino habitacional, se hace presente que no se configuraría de todas maneras la tipología del subliteral g.1.1) del artículo 3° del RSEIA.

En efecto, en virtud de la lógica adoptada por esta Superintendencia respecto de este tipo de proyectos, el número total de parcelas equivale al número de hipotéticas viviendas que el proyecto tendría. Si se considera que, bajo su configuración actual, el Proyecto cuenta con 79 parcelas, no se generarían en ningún caso más de 79 supuestas viviendas, quedando entonces el Proyecto bajo del umbral de 80 viviendas establecido en la tipología antes indicada.

Por lo tanto, se descarta que el proyecto tenga un destino habitacional o que configure la tipología descrita en el subliteral g.1.1 del artículo 3° del RSEIA.

2. **El Proyecto se ejecuta como una parcelación rural al amparo de la legislación vigente**

En línea con lo señalado en el acápite anterior, recordamos que la ley permite la posibilidad de realizar parcelaciones agrícolas y dotarlas de agua potable, conexiones eléctricas y caminos internos, sin que por ello se transformen dichas parcelaciones en un proyecto de desarrollo urbano o habitacional. En tal sentido, es posible hacer referencia a las parcelaciones que se efectuaron por la Corporación de la Reforma Agraria en los años 60, en virtud de las cuales, se efectuaban parcelaciones de 2 hectáreas, con caminos interiores resultantes de dichas parcelaciones que no correspondían a caminos públicos y que tenían por objeto permitir el acceso a cada parcela. De la misma manera, estas parcelaciones tenían sistemas de agua potable y conexiones eléctricas sin que por ello se viera modificado su destino.

Posteriormente, con la entrada en vigencia del D.S. N°3516 en 1980, se permitió efectuar parcelaciones rurales en terreno de 5.000 m2, los cuales representan una superficie aún menor que aquella establecida en la Reforma Agraria, por lo que con mayor razón en la actualidad estos predios necesitan de caminos internos que permitan el acceso a estos. Adicionalmente, se reitera que la existencia de sistemas de agua potable o conexiones eléctricas es necesaria también para ejecutar actividades agrícolas, sin que sea posible concluir que por tenerlas el proyecto es uno habitacional.

3. **La fusión de parcelas no configura de modo alguno un "fraccionamiento"**

En la Res. Ex. N°824, se indica que "*el titular informa mediante presentación de fecha 06 de marzo de 2023 que ha procedido a fraccionar el proyecto, reduciendo el número de lotes a 79 mediante la fusión de algunos de ellos, manteniendo en ambos escenarios una superficie de 59 hectáreas*". En el Informe de Fiscalización Ambiental se desarrolla dicha idea indicando que "*se evidencia, dada la irregularidad en la ubicación de la selección de lotes a fusionar y el número total de lotes resultantes, una clara modificación con el fin de fraccionar y eludir el proyecto y de esta manera con la cantidad máxima de subdivisiones evitar configurar la letra g.1.1. del artículo 3° del DS N° 40/2012 para ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Además, en vista del comportamiento del titular, el*

cual de manera reactiva a la inspección ambiental ha realizado una fusión de lotes generando tres lotes con una superficie de 6.04, 9.62 y 6 hectáreas respectivamente, no se puede descartar que en un futuro el titular realice una nueva subdivisión en dichos lotes para su comercialización, modificando nuevamente de esta manera la cantidad total de lotes en el proyecto."

El fraccionamiento se encuentra regulado en el artículo 11 bis de la Ley N°91.300, de la siguiente manera: "*Los proponentes no podrán, a sabiendas, fraccionar sus proyectos o actividades con el objeto de variar el instrumento de evaluación o de eludir el ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Será competencia de la Superintendencia del Medio Ambiente determinar la infracción a esta obligación y requerir al proponente, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, para ingresar adecuadamente al sistema".*

De esta manera, el fraccionamiento de proyectos corresponde a una conducta que se encuentra prohibida por el legislador, y que puede tener dos objetivos por parte del titular:

i. Variar el instrumento de evaluación, esto es, ingresar el proyecto a evaluación ambiental por medio de una o más Declaraciones de Impacto Ambiental en lugar de un Estudio de Impacto Ambiental, evitando de esta manera incurrir en las exigencias asociadas a la presentación de este último instrumento.
ii. Eludir el ingreso al SEIA, esto es, incurrir derechamente en elusión al SEIA al dividir el proyecto, de forma que cada una de sus partes, por sí misma, no configure ninguna de las tipologías de ingreso establecidas por el legislador.

Pues bien, a continuación, se indicará que no se configura la conducta de fraccionamiento de ninguna manera en el presente caso.

En primer lugar, el presente Proyecto no ha ingresado al SEA de ninguna manera, por lo que se descarta el primer supuesto de fraccionamiento, cual es la intención de "variar el instrumento de evaluación".

En segundo lugar, tampoco se configura el segundo supuesto del fraccionamiento, correspondiente a la "elusión del ingreso al SEIA". Como ya se argumentó largamente en los puntos 1 y 2 anteriores, el proyecto no es de desarrollo urbano, no contempla obras de edificación ni urbanización ni tampoco tiene destino habitacional.

Más aún, aunque se considerara por esta autoridad que el proyecto fuera de desarrollo urbano, éste no ha sido objeto de división por parte del titular como lo exige el supuesto de fraccionamiento sino que, por lo contrario, de fusión. En efecto, no es posible confundir fusión con fraccionamiento. Precisamente el primero tiene por objeto fundir, esto es integrar varias entidades en una, precisamente el fraccionamiento es lo contrario, ya que importa dividir algo en partes o fracciones. Lo que reprueba nuestro ordenamiento es el fraccionamiento, no la fusión. Por lo anterior, no se configura el supuesto descrito, dado que no existe una segunda parte del proyecto que, sumada a las parcelaciones existentes configure alguna de las tipologías de ingreso establecidas por el legislador.

A mayor abundamiento, considerando que esta autoridad entiende que se producirían eventualmente mayores efectos ambientales a mayor cantidad de lotes, entonces la fusión de lotes del proyecto contribuiría a reducir la generación de estos hipotéticos efectos. En otras palabras, la fusión ejecutada tendría que externalidades positivas desde dicho punto de vista.

Por otro lado, en el Informe de Fiscalización Ambiental se asevera gratuitamente que "*no se puede descartar que en un futuro el titular realice una nueva subdivisión en dichos lotes para su comercialización*". Consideramos que no es procedente que una elucubración respecto a las actividades que mi representada pudiera o no ejecutar en el futuro incidan en la determinación de si el proyecto, en su configuración actual, corresponde a uno que deba ingresar a evaluación ambiental. Es más, bajo ese criterio, podrían existir innumerables situaciones de elusión, dado que en cualquier proyecto de esta naturaleza podría ocurrir lo señalado. La norma del fraccionamiento no se refiere a las infinitas posibilidades que podría hacer un titular a futuro, dado que no es posible sancionar las intenciones o las ideas futuras, aún cuando en un principio se haya buscado desarrollar más proyectos.

Por último, no podemos si no recordar que este tipo de gestiones han sido realizadas previamente por proyectos de similar naturaleza, ante lo cual la SMA ha considerado que no procede el ingreso de dicho proyecto fusionado al SEIA. Nos remitimos acá a lo resuelto mediante Res. Ex. N°1533 de la SMA del año 2020 en el sancionatorio rol D-110-2018, seguido contra el Proyecto Bahía Panguipulli, en el cual en resuelvo segundo señaló se resolvió que "*la empresa podrá revertir su proyecto en los términos planteados, no siendo necesario el ingreso al SEIA siempre y cuando se mantengan bajo los umbrales bajo lo establecido en la normativa vigente".* Así, aun en el hipotético caso en el que esta autoridad considere que el proyecto se enmarcara en la tipología de ingreso descrita en el literal g.1.1 del artículo 3° del Reglamento del SEIA, se debería considerar que, si no se supera el umbral establecido en la misma, entonces esta tipología no se configura de ninguna manera.

Por todo lo anteriormente expuesto, la fusión de lotes efectuada no constituye en modo alguno un fraccionamiento de proyecto.

4. El SEA se ha pronunciado indicando que no procede la evaluación en el SEIA de este tipo de proyectos

Conforme al artículo 3° letra i) de la LO-SMA, la Superintendencia del Medio Ambiente se encuentra facultada para "*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 Nº 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*". Para dichos efectos, la SMA cuenta con la potestad de iniciar el procedimiento administrativo de marras en el cual, corresponde oficiar al Servicio de Evaluación Ambiental a fin de que emita el informe establecido en la norma anterior.

Sobre el particular, se considera de interés relevar que el SEA se ha pronunciado de forma homogénea en informes emitidos previamente en el marco de procedimientos de

requerimiento de ingreso al SEIA, seguidos respecto de proyectos de similares características a este.

Ejemplo de ello son los pronunciamientos emitidos en esta misma Región[5], en los cuales se indicó que, para configurar la tipología del subliteral g.1.1) del artículo 3° del Reglamento del SEIA, en análisis, el proyecto debe contemplar la ejecución de conjuntos habitacionales en una cantidad igual o superior a 80 viviendas. Respecto de los proyectos analizados, el SEA indicó que, no es posible constatar que estos contemplen la construcción de viviendas toda vez que éstos se circunscriben a la venta de lotes resultantes de la subdivisión del predio respectivo. Luego, aún de contemplarse la construcción de viviendas, "*no sería posible asegurar la cantidad de viviendas que se construirán, la forma, ni tiempos determinados, ni menos si éstas serán construidas por un mismo titular, pues tal decisión corresponderá a los futuros o actuales propietarios de los predios subdivididos*". Con ello, el SEA determina que no puede determinarse que se configura la tipología de ingreso señalada en el subliteral antes referido.

A mayor abundamiento, el SEA ha señalado transversalmente que los proyectos o actividades consistentes en subdivisiones y/o loteos en áreas rurales son de competencia del Ministerio de Agricultura, las SEREMIS de Vivienda y Urbanismo y el Servicio Agrícola y Ganadero, no siendo esta una materia a revisar por parte de las autoridades ambientales.

Cabe destacar a propósito de lo anterior que, en el procedimiento de requerimiento de ingreso seguido contra el proyecto "Loteo Los Ñadis", bajo el rol REQ-027-2022, esta SMA acogió dicha aseveración del SEA. En efecto, mediante la Res. Ex. N°1724 de 05 de octubre de 2023, se dio término al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso y se derivó la resolución a la Municipalidad competente, así como a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo y a la Dirección Regional del SAG respectivas, a fin de que ejerzan sus competencias al respecto.

Dicha decisión fue confirmada por el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental quien, en sentencia de 3 de diciembre de 2024, dictada bajo el Rol R-36-2023, resolviendo que resulta razonable lo planteado por las autoridades ambientales en cuanto a que sean las autoridades sectoriales las llamadas a pronunciarse respecto del proyecto, y que la derivación del caso a dichas autoridades correspondía a una manifestación del deber de coordinación en el ejercicio de las potestades de la SMA. Asimismo, se refuerza la coherencia de dicha decisión al considerarse que el proyecto se encuentra (como en el presente caso) en una etapa inicial y que no se han constatado antecedentes que den cuenta de efectos ambientales relevantes asociados al Proyecto.

Cabe destacar que la decisión tomada respecto del proyecto "Loteo Los Ñadis" se ha reiterado sucesivamente por la SMA respecto de varios procedimientos administrativos de

[5] Pronunciamientos emitidos respecto de respecto de los proyectos "Loteo Alto Frutillar" en el procedimiento REQ-008-2024, "Loteo Cumbres de Frutillar" en el procedimiento REQ-011-2024, "Loteo Fundo Llanquihue", en el procedimiento REQ-013-2024, "Loteo Lagunita Frutillar" en el procedimiento REQ-012-2024, "Loteo Brisas de Loncotoro" en el procedimiento REQ-014-2024 y "Loteo Espacio Frutillar" en el procedimiento REQ-015-2024

requerimiento de ingreso, seguidos respecto de distintos titulares.[6] A mayor abundamiento, bajo la lógica adoptada por la SMA en que el número de parcelas equivale al número de hipotéticas viviendas que el proyecto tendría, todos estos casos superarían el umbral de ingreso de 80 viviendas del artículo 3° subliteral g.1.1), si es que se pudiera pensar que concurren los requisitos asociados a la tipología. Siendo este un proyecto de mucho menor envergadura, que se encuentra en una etapa inicial de su ejecución, podría replicarse el criterio seguido en dichos casos, y dar término al presente procedimiento en los términos expuestos.

Por lo anterior, se solicita a esta autoridad dar por terminado el procedimiento sancionatorio, estableciendo que no procede el ingreso al SEIA del Proyecto.

IV. Conclusiones

En función del análisis previamente expuesto, es posible concluir lo siguiente:

1. El Proyecto consiste en la subdivisión de terreno agrícola para su venta a terceros, así como en la habilitación de caminos internos, una red de agua potable y un sistema eléctrico, siendo la decisión de conectarse o no a estos servicios básicos de cada parcelero. A la fecha se han vendido 27 de estos 79 terrenos, mientras que otros 21 cuentan con una promesa de compraventa respecto de ellos y otros 2 han sido reservados, para suscribir próximamente su correspondiente escritura de promesa de compraventa.

2. Si bien el Proyecto se encuentra emplazado en una zona no evaluada estratégicamente, no cumple con ninguno de los requisitos de la tipología descrita en el subliteral g.1.1.) del artículo 3° del Reglamento del SEIA, por cuanto no se trata de un proyecto de desarrollo urbano.

3. En efecto, como se desarrolló extensivamente en el cuerpo de este escrito, el Proyecto no comprende obras de urbanización, dado que no implica la construcción de las obras descritas en el artículo 134 de la LGUC y tampoco se emplaza en el espacio público existente o en un área afecta a utilidad pública. El Proyecto tampoco comprende obras de edificación, dado que las obras habilitantes antes descritas no implican la construcción de ningún recinto o edificio.

4. A mayor abundamiento, como se explicó, el Proyecto no tiene destino habitacional, no contempla la construcción ni la venta de edificaciones o viviendas de ningún tipo. De hecho, los caminos interiores ni siquiera se pavimentan ni tampoco están afectos a utilidad pública. El hecho de que exista acceso a servicios básicos no implica que por ello se modifique el destino de estas parcelas y que por ello estas adquieran un fin habitacional. Por otra parte, como se ha explicado largamente, la decisión de

[6] Entre ellos se encuentran: Loteo Estero Quitralco (REQ-031-2022), Loteo Aguas de la Patagonia (REQ-025-2022), Loteo Simpson Canyon (REQ-026-2022), Loteo Alto Río Murta (Rol REQ-028-2022), Loteo Puerto Bonito (REQ-016-2023), Loteo Alto Frutillar (REQ-008-2024), Loteo Cumbres de Frutillar (REQ-011-2024), Loteo Fundo Llanquihue (REQ-013-2024).

construir una casa u otra edificación en cada parcela depende exclusivamente de su dueño, pudiendo no materializarse en estos terrenos ninguna construcción.

5. Aún en el hipotético e improbable caso de que esta autoridad considere que el proyecto es uno de desarrollo urbano, que las obras ejecutadas son de urbanización o edificación y que tiene destino habitacional, no se configuraría de todas maneras la tipología del subliteral g.1.1) del artículo 3° del RSEIA, por cuanto el Proyecto cuenta con 79 parcelas en total. Bajo la lógica adoptada por la SMA en que el número de parcelas equivale al número de hipotéticas viviendas que el proyecto tendría, se generarían no más de 79 de estas, quedando debajo del umbral de 80 viviendas establecido en la tipología antes indicada.

6. Con todo, este no es el caso del Proyecto, puesto que se trata de una parcelación agrícola ejecutada al amparo de la legislación vigente. En efecto, tanto la LGUC como el D.S. N°3516 de 1980 permiten la posibilidad de realizar parcelaciones agrícolas y dotarlas de agua potable, conexiones eléctricas y caminos internos, sin que por ello se transformen dichas parcelaciones en un proyecto de desarrollo urbano o habitacional.

7. La fusión de parcelas ejecutada por mi representada no configura de modo alguno una infracción a la prohibición de fraccionamiento establecida en el artículo 11 bis de la Ley N°19.300. En efecto el hecho que se fusione un predio de un proyecto inicialmente mayor al umbral señalado en el SEIA, no importa una elusión al SEIA, sino que sencillamente hacer un proyecto más pequeño respecto de los cuales la ley no exige el sometimiento a dicho sistema, en el caso que se pudiera pensar que concurren los otros requisitos asociados a dicha tipología. Por lo anterior, no se configura el supuesto legal de fraccionamiento, dado que no existe una segunda parte del proyecto que, sumada a las parcelaciones existentes configure alguna de las tipologías de ingreso establecidas por el legislador.

8. En los procedimientos de requerimiento de ingreso iniciados por esta autoridad respecto de parcelaciones agrícolas, el SEA ha emitido informes con una opinión transversal: no es posible determinar que este tipo de proyectos configuren la tipología de ingreso del literal g.1.1) del artículo 3° del Reglamento del SEIA, dado que no es posible constatar que contemplen la construcción de viviendas. Conforme a los pronunciamientos emitidos por el SEA, este tipo de proyectos se circunscriben a la venta de lotes resultantes de la subdivisión del predio respectivo. Asimismo, el SEA ha señalado que la autoridad competente para pronunciarse respecto de este tipo de proyectos es el Ministerio de Agricultura, las respectivas SEREMIS de Vivienda y Urbanismo, así como el SAG.

9. En vista de lo anteriormente expuesto, el Proyecto no requiere ingresar al SEIA y se solicita respetuosamente archivar el presente procedimiento administrativo.

POR TANTO, en virtud de lo expuesto y de lo dispuesto en las normas citadas,

A la Superintendencia del Medio Ambiente, respetuosamente pido, tener por evacuado el traslado otorgado mediante Res. Ex. N°824/2025 y en virtud de los argumentos expuestos en el cuerpo de esta presentación, resolver que el Proyecto no requiere ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y en consecuencia, poner término al presente procedimiento de ingreso, disponiendo el archivo de todas las denuncias efectuadas en contra de mi representada.

V. Acompaña documentos.

Solicito a Ud. tenga por acompañada a esta presentación la información que acredita lo informado en lo principal de este escrito, conforme al siguiente detalle y anexo digital:

- **Anexo 1. Plano en formato KMZ y PDF que detalla la configuración actual del proyecto.**
- **Anexo 2. Escrituras públicas que dan cuenta de la fusión realizada**
- **Anexo 3. Régimen de servidumbres**
- **Anexo 4. Antecedentes del titular:**
    - **Escritura Pública de 19 de mayo del año 2023, otorgada en la Notaría de Santiago de don Cosme Fernando Gomila Gatica en la que consta el cambio de razón social efectuado;**
    - **Escritura pública de 5 de junio del año 2023, otorgada en Notaría de Santiago de don Cosme Fernando Gomila Gatica en la que consta la designación del administrador general;**
    - **Escritura pública de fecha 8 de junio del año 2023, otorgada en la Notaría de Santiago de don Cosme Fernando Gomila Gatica en la que consta la personería de Francisco Moreno para representar a Agrícola del Sur SpA.**

Asimismo, en atención al funcionamiento actual de la Oficina de Partes de esta Superintendencia, adjuntamos los referidos anexos en formato digital, pudiendo descargarse desde el siguiente enlace web:
https://www.dropbox.com/scl/fo/15up6us2vc1buuq949oc1/AF3GOpRIRkBA6TfO5g4PuGU?rlkey=svm5x05a5dbj8ndbybmxf6tsn&st=x2d9uc4g&dl=0

POR TANTO, se solicita a esta Superintendencia tener por acompañada la totalidad de la información antes citada.

VI. Acredita Personería

Solicito a usted tener presente que mi personería para representar a Agrícola del Sur SpA consta de la escritura pública de fecha 8 de junio del año 2023, otorgada en la Notaría de Santiago de don Cosme Fernando Gomila Gatica, la cual se acompaña en el Anexo 4 de esta presentación.

POR TANTO, se solicita a esta Superintendencia tenerlo por acreditado.

Sin otro particular, se despide atentamente.

Francisco Moreno Sagredo
pp. Agricola del Sur SpA