

En lo principal: evacúa traslado; y, **en el otrosí:** acompaña documentos.

SUPERINTENDENCIA DEL MEDIOAMBIENTE

Raimundo Casanueva Cavada, cédula de identidad N° [REDACTED], en representación de **Agrícola Ceres Ltda.**, RUT N°77.018.612-9, ambos domiciliados para estos efectos en Reñaca Norte N°25, oficina N°1409, comuna de Viña del Mar, Región de Valparaíso, en procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental ("**SEIA**") del proyecto "*Loteo Praderas del Pedernal*" ("**Proyecto**"), REQ-017-2024, por este acto, y encontrándome dentro del plazo conferido mediante la Resolución Exenta N°1316, de 2 de agosto de 2024 ("**RE 1316/2024**"), ampliado por la Resolución Exenta N°1533 de 2 de septiembre de 2024, vengo en evacuar el traslado conferido a mi representada, solicitando, desde ya, que finalice este procedimiento concluyendo que el Proyecto no tiene obligación de ingresar al SEIA, en razón de las consideraciones de hecho y de Derecho que paso a exponer a continuación:

I. ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO

Mi representada era propietaria del Fundo Pedernal, ubicado a 33 km de la ciudad de Frutillar, provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos. Este último posee una superficie de 240,7 ha aproximadamente y se caracteriza por sus variados atributos paisajísticos, en donde se entremezclan suelos destinados a praderas, cultivos y bosques nativos.

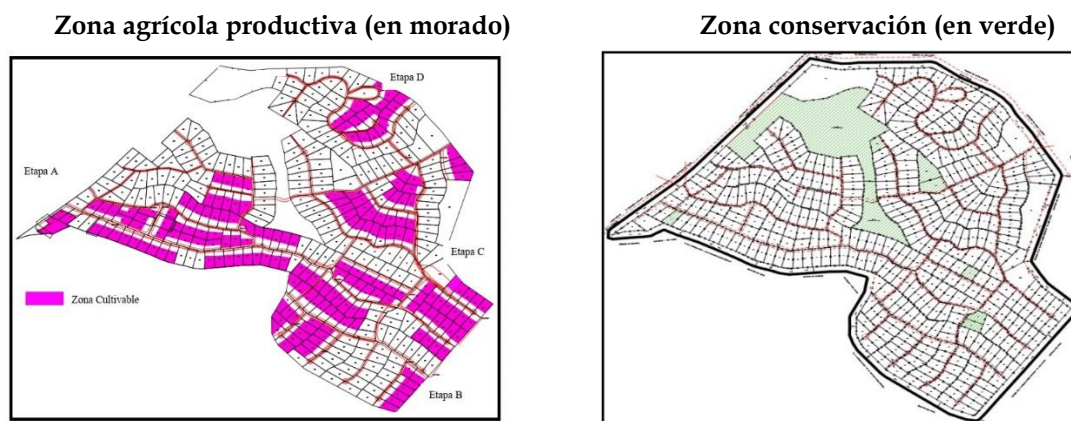
En cumplimiento del ordenamiento jurídico vigente, mi representada elaboró el Proyecto, el cual consiste en una subdivisión agrícola y de conservación forestal ambiental, que se desarrolla en un terreno al interior del mencionado Fundo Pedernal, donde se dio origen a 397 lotes o parcelas.

La subdivisión fue aprobada por la autoridad competente, esto es, el Servicio Agrícola y Ganadero ("**SAG**"), mediante el Certificado N°2543, de 7 de junio de 2023, de la Dirección Regional de Los Lagos.

El objetivo de esta subdivisión fue comercializar los lotes resultantes y, a su vez, generar un modelo de beneficios para los futuros propietarios de éstos, quienes podrán realizar actividades agrícolas, junto con la conservación forestal de bosque nativo.

En este sentido, al interior de cada lote originado en la subdivisión se destinará una superficie aproximada de 2.500 a 3.000 m², exclusivamente a desarrollo agrícola productivo (principalmente plantación de avellanos y raps). Para ello fue constituida la Cooperativa Agrícola de Servicios de Gestión de Recursos Naturales Terra Viva ("Cooperativa").

En síntesis, según se muestra en la figura siguiente, se contempla un total aproximado de 62 hectáreas de áreas cultivables, así como la infraestructura material y técnica para hacer efectivo tal destino, y cerca de 26 ha a fines de conservación ambiental:



Fuente: Informe DFZ-2023-2495-X-SRCA

Así, es evidente, que el Proyecto respeta la destinación a fin agrícola y forestal exigida en el artículo 1° del Decreto Ley N°3.516, sobre Subdivisión de Predios Rústicos ("DL 3516"). De hecho, en marzo 2024, se cosecharon varias hectáreas de raps y tritricale.

Para acreditar lo anterior se acompaña copia del Contrato de Arriendo celebrado entre la Cooperativa y El Remanso SpA, por el cual se entregaron 47,2 de ha para la siembra de vegetales y hortalizas.

Terrenos sembrados (raps y triricales)



Terrenos cosechados



El Proyecto se desarrollará en un plazo estimado de 5 semestres, contemplando 4 etapas constructivas, relacionadas con la habilitación de caminos, la implementación de un sistema de saneamiento de agua por medio de fosos abiertos y de riego, y el desarrollo de un sistema eléctrico subterráneo, entre otras, respecto de las cuales se obtendrán todas las autorizaciones sectoriales que resulten pertinentes.

Finalmente, es necesario resaltar que el Proyecto considera exclusivamente la venta de los sitios resultantes a terceros interesados en ser parte del proyecto agrícola y de conservación antes mencionado. En otras palabras, no se contempla por mi representada solicitar, tramitar y obtener los permisos de construcción necesarios para edificar una vivienda en cada sitio, ya que ello dependerá de la voluntad de los terceros compradores de los lotes originados.

II. SOBRE EL REQUERIMIENTO DE INGRESO REALIZADO POR LA RE 1316/2024

Con fecha 2 de agosto de 2024, la Superintendencia del Medio Ambiente ("**SMA**"), dictó la R.E. N°1316/2024, mediante la cual inició, en conformidad a lo dispuesto en el literal i) del

artículo 3° de la Ley N°20.417 (“**LOSMA**”)¹, un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA respecto del Proyecto de titularidad de mi representada.

Esto, a raíz de actividades de fiscalización e inspección realizadas durante el mes de agosto del pasado año 2023, y antecedentes entregados por mi representada luego de un requerimiento de información formulado que fue contestado en el mes de septiembre de dicho año.

A partir de dichos antecedentes, es que la SMA habría constatado – en síntesis - los siguientes hechos:

- i. El Proyecto se emplaza en un predio de 240 hectáreas, subdivididas en 397 lotes, cuya subdivisión fue aprobada por el SAG Regional de Los Lagos mediante el Certificado N°2543, de 7 de junio de 2023.
- ii. La venta de los lotes se inició en el año 2022 y, a la fecha de la inspección, se habrían vendido más del 50% de los mismos.
- iii. El Proyecto considera la habilitación de caminos primarios, secundarios y terciarios, compuestos de rodados bidireccionales y distintos anchos. Asimismo, cuenta con portones de acceso al predio.
- iv. Considera la ejecución de un sistema de saneamiento de agua por medio de fosos abiertos por el costado de los caminos principales y secundarios, efectuando la descarga a embalses, lagunas y fosos perimetrales existentes en el terreno.
- v. Se formarían distintos “barrios” al interior del Proyecto, además de un sector de conservación.
- vi. Respecto al abastecimiento de agua, el predio cuenta con un pozo profundo inscrito a fojas 120 N°117 del Registro de Propiedad de Aguas del año 2019 del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas. En este último se establece que mi representada es propietaria de un derecho de aprovechamiento consuntivo, de ejercicio permanente y continuo por un caudal de 70 l/s.
- vii. El Proyecto contempla un sistema de riego con redes ubicadas en la isma zanja del agua potable, como así también terminales para el riego de jardines de áreas comunes y grifos de incendio para posibles emergencias.
- viii. Considera un sistema de agua potable con redes en zanja paralela al camino y al costado opuesto de la línea del sistema eléctrico.

¹ Ley N°20.417 de 26 de enero de 2010 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, Crea el Ministerio, el Servicio de Evaluación Ambiental y la Superintendencia del Medio Ambiente.

- ix. Asimismo, contempla el desarrollo de un sistema eléctrico subterráneo en zanja paralela al camino y costado opuesto de la línea del sistema de agua. Adicionalmente, considera empalmes eléctricos.
- x. Contempla un área de conservación de aproximadamente 26 hectáreas, denominada “Reserva Parque”, que tendría senderos para realizar actividades de trekking, paseos familiares, rutas de bicicletas, zonas de descanso y acceso a laguna.
- xi. Con fecha 24 de marzo de 2023, se constituyó la Cooperativa Agrícola de Servicios de Gestión de Recursos Naturales “Terra Viva”, cuyo objeto es la compraventa, distribución, producción, procesamiento y transformación de bienes, productos y servicios relacionados con la actividad agrícola y silvoagropecuaria.
- xii. No existen casas construidas, no obstante existir una sala de ventas y un galpón de acopio para la Cooperativa.
- xiii. Durante la inspección ambiental, se constató la siembra de raps y avellanos.
- xiv. El Proyecto consideraría un Reglamento de Copropiedad².
- xv. No se ejecuta en áreas colocadas bajo protección oficial, ni tampoco en o próximas a humedales asociados a límite urbano.

De esta manera, según lo indicado en el considerando 3° de la RE 1316/2024, se trataría de un *“proyecto de desarrollo urbano, comprendiendo 393 parcelas con destino habitacional y que contempla obras de edificación y urbanización en una zona rural de la comuna de Frutillar”*.

Sobre la base de lo anterior, estima esta SMA que correspondería el ingreso del Proyecto al SEIA, en base a la tipología establecida en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, que es del siguiente tenor:

*“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**” (énfasis agregado).*

² Cabe precisar que el Proyecto no se encuentra sujeto a la Ley de Copropiedad. En cambio, sí considera un “Reglamento interno”.

Lo anterior, sin perjuicio de que en el cuerpo de la RE 1316/2024, se deja entrever que, así también, existirían supuestos indicios de que el Proyecto podría ingresar al SEIA en razón de la tipología del literal g.1.2), letra a), del artículo 3 del Reglamento del SEIA, a saber:

*“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.1.2. **Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características:***

a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²)”
(énfasis agregado).

Pues bien, como explicaremos latamente en lo sucesivo de este escrito, **ninguna de las referidas tipologías se configura en el presente caso**, atendido que:

- Respecto de la categorización bajo el rubro de proyecto de “*desarrollo urbano*”, éste sencillamente no aplica al Proyecto, dado que éste (1) no considera un desarrollo urbano, sino una destinación eminentemente agrícola y de conservación que exige el DL 3516; y, (2) no contempla obras de urbanización, sino única y exclusivamente aquellas que permiten la habilitación de los lotes resultantes para su finalidad agrícola y de conservación.
- No se trata de un Proyecto que implique desarrollar un “*conjunto habitacional*”, ya que éste solo se refiere a la subdivisión agrícola y de conservación, para la venta de terrenos a terceros que tengan interés en ser parte de una iniciativa productiva, siendo el elemento residencial meramente accesorio a ello, y eventual, toda vez que es una cuestión que dependerá de cada futuro propietario si edifica una vivienda o no.
- El Proyecto no contempla realizar construcciones homologables al uso de suelo “*Equipamiento*” que se destinen de forma permanente a las clases “*deporte*” o “*esparcimiento*”.

En definitiva, sin ánimo de ser reiterativo, el Proyecto es una parcelación o subdivisión agrícola y de conservación, en la cual, como pudo constatar esta misma SMA en terreno, se

contempla la ejecución de las obras mínimas y necesarias para habilitación de los lotes resultantes, respetando íntegramente la destinación exclusiva que exige el artículo 1° del DL 3516, sin que una iniciativa como ésta configure alguna de las tipologías de ingreso obligatorio al SEIA que se pormenorizan en los artículos 10 de la Ley N°19.300, de Bases Generales del Medio Ambiente y 3° de su Reglamento, todo lo cual se demostrará a continuación.

III. EL PROYECTO NO ES UNO DE “DESARROLLO URBANO” PORQUE TIENE DESTINO AGRÍCOLA Y DE CONSERVACIÓN, NO FINES HABITACIONALES; Y NO CONSIDERA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

a. EN RELACIÓN CON EL FIN AGRÍCOLA Y DE CONSERVACIÓN FORESTAL AMBIENTAL DEL PROYECTO COMO BASE PARA DESCARTAR QUE SE TRATA DE UNO “DESARROLLO URBANO”

Como se desprende de la RE 1316/2024, el presente requerimiento de ingreso al SEIA se habría formulado bajo el supuesto de existir “*indicios*” de que el Proyecto se trataría de uno de “*desarrollo urbano*”, de aquellos mencionados en el literal g) del artículo 3° del Reglamento del SEIA.

Al respecto, es relevante recordar que el encabezado de dicha tipología indica que:

*“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: (...) (énfasis agregado).*

Pues bien, en el presente caso no se cumplen los supuestos que la referida preceptiva establece para los fines de catalogar un proyecto como de “desarrollo urbano”. En concreto, el primer requisito para ello es que se consideren “*obras de edificación*” cuyo “*destino sea habitacional*”.

Sobre este punto, y más allá de que el Proyecto no considera la edificación de viviendas³, lo cual por sí solo hace caer este supuesto, se tiene que la finalidad de los lotes resultantes de la subdivisión aprobada por el SAG para llevar adelante esta iniciativa no contempla un

³ Cuestión que fue validada por esta SMA, según consta en su informe de fiscalización.

“destino habitacional”, sino, como se explicó *ab initio*, agrícola productivo y de conservación forestal ambiental.

En este sentido, huelga recordar que el artículo 1°, incisos primero y sexto, del DL 3516, señala que:

“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, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas.

(...)

Los predios resultantes de una subdivisión quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.” (énfasis agregado).

Así, consta en el propio informe emitido por la División de Fiscalización de esta SMA que sustenta la RE 1316/2024, que el Proyecto considera 4 tipos de terrenos, según el siguiente detalle:

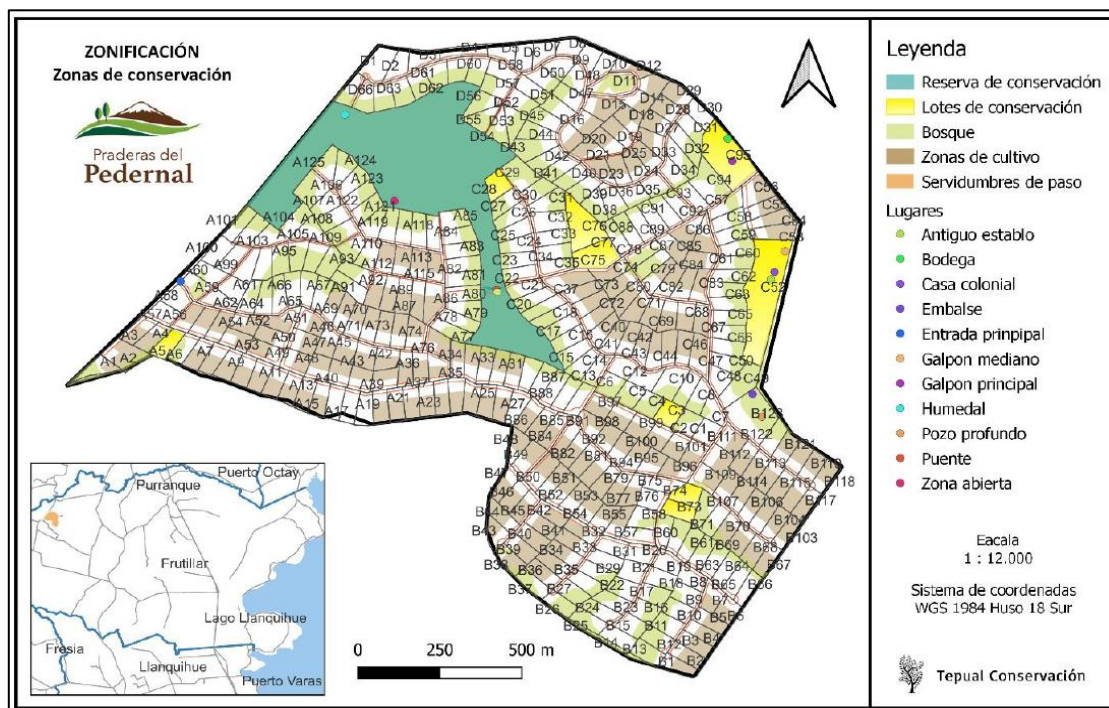
- a) Pradera: parcela plana con factibilidad agrícola;
- b) Pradera – Mirador: parcela plana con factibilidad agrícola y vista a los campos;
- c) Pradera – Bosque: parcela en conservación, plana y con un porcentaje de bosque máximo 50% de la dimensión total; y,
- d) Pradera – Parque: parcela en conservación, plana con un porcentaje de bosque máximo 50% de la dimensión total y acceso directo al parque nativo.

La denominación anterior se traduce en la generación de 4 “barrios” denominados internamente como “El Arrayan”, “El Roble”, “El Coigüe”, y “El Ulmo”, y de 1 macro sector de conservación de bosque nativo, como se muestra en la imagen siguiente:



Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth.

De esta manera, y como se puede ver en la imagen siguiente, todos y cada uno de los sitios resultantes de la subdivisión aprobada por el SAG contemplan un fin productivo, ya sea agrícola o de conservación forestal ambiental, quedando solo una pequeña porción de cada lote destinado a que los terceros adquirentes puedan construir su vivienda eventual, asociada siempre a este desarrollo agrícola y de conservación, y en la medida que efectivamente así quieran hacerlo.



Fuente: Informe Tepual Conservación (Caracterización Bosque Conservación)

Lo anterior resulta aún más evidente si se considera que esta finalidad agrícola y productiva está ligada a la incorporación de cada propietario a una Cooperativa especialmente creada para estos fines, la que está encargada de que el giro genere una rentabilidad esperada, y de que la conservación forestal ambiental se respete y permita proliferar el ecosistema en el futuro.

De esta forma, cada futuro propietario *-construya o no una vivienda-*, se convierte en empresario agrícola para los fines de recibir rentabilidad por las prestaciones asociadas al cultivo generalizado de la tierra y su posterior comercialización.

Sobre este punto, si bien ni la Ley General de Urbanismo y Construcciones ("LGUC") ni la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones ("OGUC") definen cuándo un inmueble tiene destino agrícola o cuando no lo tiene, ello sí está definido en la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, la cual refiere, en su artículo 1°, que la acepción bien raíz agrícola:

*"(...) comprenderá todo predio, cualquiera que sea su ubicación, **cuyo terreno esté destinado preferentemente a la producción agropecuaria o forestal, o que económicamente sea susceptible de dichas producciones en forma predominante.** La destinación preferente se evaluará en función de las rentas que produzcan o puedan producir la actividad agropecuaria y los demás fines a que se pueda destinar el predio"* (énfasis agregado).

De esta forma, considerando que más del 50% de la superficie está destinada a fines silvoagropecuarios, lo que incluye la conservación de bosques nativos, mediante la constitución de servidumbres al efecto, es claro que este Proyecto mantiene incólume la finalidad agrícola que la normativa aplicable le exige, ya que tanto en su conjunto, como considerando cada lote resultante en sí mismo, considera fines preferentemente de producción y/o conservación, de modo predominante, efectivo, absoluto y permanente.

En definitiva, "*Praderas del Pedernal*" **no es un "desarrollo urbano", sino una parcelación que mantiene un respeto irrestricto por la destinación agrícola y forestal que exige el artículo 1° del DL 3516** y, en consecuencia, no se está en presencia de un proyecto de aquellos contemplados en la tipología del literal g) del artículo 3° del Reglamento del SEIA. Es más, tampoco contempla un "*destino habitacional*" sino, como se dijo, agrícola y de conservación, siendo resorte de cada futuro tercero adquirente si quiere edificar una vivienda en su terreno

o no, en los términos que legítimamente le permiten el artículo 55 y 163, inciso segundo, de la LGUC.

b. EL PROYECTO, ADEMÁS, NO CONTEMPLA “OBRAS DE URBANIZACIÓN” SINO AQUELLAS NECESARIAS PARA HABILITAR LA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA Y DE CONSERVACIÓN

Adicionalmente, se debe recordar que el literal g) ya mencionado también se pone en el supuesto de existir un proyecto en el cual se lleven a cabo “*obras de urbanización*”. Sobre lo anterior, no puede perderse de vista que dicho concepto tiene una definición técnico urbanística contenida en artículo 2.1.1 de la OGUC que señala que:

“Se entiende por urbanización 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”.

El mismo artículo agrega que:

“La urbanización comprende dos tipos de gestión:

- 1. La ejecución de obras de urbanización al interior de un predio por parte de su propietario.*
- 2. La ejecución de obras de urbanización en el espacio público, por parte de los municipios u otros organismos públicos.”*

Para mejor comprensión de este asunto, es necesario revisar los distintos elementos que lo componen. El primero de tales elementos es el reenvío que la precitada normativa realiza al artículo 134 de la LGUC, el cual contiene un listado de distintas obras que se entienden que son necesarias para urbanizar un terreno, a saber:

- 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.

Luego, el segundo elemento de interés, se refiere al lugar específico donde se realizan estas obras y su calificación jurídica desde la perspectiva del dominio o propiedad. En este sentido, para que alguna “obra” pueda ser calificada como “de urbanización” inexorablemente debe ser ejecutada en (1) el espacio público o (2) al interior de un predio privado.

A mayor abundamiento, tratándose de aquellas obras que se ejecutan en un predio privado, éstas solo podrán estar referidas a dos hipótesis, a saber: (1) vincularse a vías definidas en un proyecto de Loteo o (2) materializarse en un área afecta a utilidad pública.

En consecuencia, todas aquellas obras de este tipo que se ejecuten al interior de un predio privado, aunque formen parte del listado que establece el artículo 134 de la LGUC, no constituirán obras de urbanización cuando no sean parte de un proyecto de loteo, o bien, no se materialicen en un área afecta a utilidad pública.

Por la misma razón antes explicada, aquellas obras “de habilitación” realizadas por mi representada, no corresponden técnica ni legalmente a obras de urbanización, ya que ellas solo obedecen a la necesidad de facultar un determinado sector de su propiedad que fue previamente subdividido, en el cual no se realizó un loteo ni se encuentra vigente una afectación a utilidad pública que se esté haciendo valer.

Cabe destacar que ésta es la posición que han tenido los Tribunales Ambientales, tal y como se puede ver, a modo de ejemplo, en la sentencia dictada por el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental en la causa Rol N°R-5-2022, caratulada “*Inmobiliaria SMS LTDA y Otro con Superintendencia del Medio Ambiente*”, caso en el que dicha magistratura manifestó que:

“QUINCUAGÉSIMO PRIMERO. Del mismo modo, no se genera convicción en torno a que el Proyecto considere también “obras de urbanización” en el sentido dado por la normativa del ramo a esta expresión. En efecto, el art. 2.1.1. de la OGUC prescribe que “Se entiende por urbanización la ejecución o ampliación de las obras de infraestructura y ornato señaladas en el art. 134 de la LGUC, 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”, mientras que el art. 134 de la LGUC indica 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”. Así, aunque algunas de las obras del Proyecto pueden entenderse materialmente destinadas

a urbanizar el terreno, desde el punto de vista normativo, se requiere el cumplimiento de ciertas condiciones de emplazamiento que no se verifican en el presente caso” (énfasis agregado).

Finalmente, tan evidente es que no se está en presencia de obras de urbanización, que el Proyecto de “*Ley de Protección del Territorio y la Vida Rural*”, iniciado por Mensaje del Ejecutivo, contenido en el Boletín N°170006-1, que actualmente se tramita en el Congreso Nacional, y que fue elaborado por el Ejecutivo al amparo del trabajo realizado por la Comisión Interministerial de Ciudad, Vivienda y Territorio (“COMICIVYT”) para abordar la situación actual relativa a las parcelaciones rurales, incorpora en su articulado el nuevo concepto de “*obras de habilitación*” al que hemos venido haciendo referencia, con lo cual se fue afirmar, más allá de toda duda, que aquellas obras e instalaciones ejecutadas en “*Praderas del Pedernal*”, como caminos interiores, servicios y factibilidades eléctricas y sanitarias, no constituyen obras de urbanización.

IV. EL PROYECTO NO CORRESPONDE A UN “CONJUNTO HABITACIONAL”

Como ya se ha demostrado, el Proyecto es únicamente una subdivisión agrícola y no uno de “*desarrollo urbano*”. Si bien ello es suficiente para acreditar que no aplica a su respecto el presupuesto que exige la tipología del literal g), del artículo 3° del Reglamento del SEIA, como se verá a continuación, incluso si tal presupuesto se estimara cumplido, la tipología en cuestión igualmente no sería aplicable a la iniciativa en análisis, ya que el Proyecto no corresponde a un “*conjunto habitacional*”.

Recordemos en este punto que el literal g.1.1. de la preceptiva antes referida señala que deben ingresar al SEIA los proyectos de desarrollo urbano que cumplan la siguiente condición:

“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” (énfasis agregado).

Sobre el punto, y como ya se señaló, “*Praderas de Pedernales*” no consulta la edificación de viviendas, sino solo la venta de los sitios resultantes a terceros adquirentes quienes deberán por sí mismos (1) determinar si edificarán tal vivienda o no; (2) tomar esa decisión cuando lo estimen pertinente; y, (3) tramitar para ellos los permisos a que haya lugar.

A mayor abundamiento, y si bien es cierto que existen casos en que esta SMA ha señalado que la sola generación de condiciones para edificar -como la venta de sitios habilitados- supone que se esté en presencia de un potencial conjunto habitacional, hoy en día tal interpretación se encuentra administrativamente superada, ya que, cada vez que se ha consultado al SEA por este ámbito, dicha repartición evaluadora ha concluido que no es posible someter al SEIA un proyecto que, por sí mismo, no contemple obras de edificación.

Lo anterior, porque al no conocerse las características, materialidad, cantidad efectiva, métodos de construcción y circunstancias en que se materializarían las potenciales viviendas, resulta imposible evaluar su potencial impacto en el medioambiente.

Así fue señalado, por ejemplo, con fecha 2 de mayo de 2023, mediante la Resolución Exenta N°202399102355, de la Dirección Ejecutiva del SEA, en el contexto del procedimiento seguido ante la SMA respecto del proyecto “Loteo Los Ñadis”⁴, de titularidad de Inversiones Amanda SpA. Este último correspondía a una subdivisión de 118 parcelas que serían comercializadas a terceros, cada una con un mínimo de 0,5 hectáreas, en un lote ubicado en la comuna de Cochrane, Región de Aysén, de una superficie total de 96,5 hectáreas.

En dicha oportunidad, al momento de analizar la concurrencia de la tipología, la autoridad, siguiendo el principio de supremacía de la realidad conforme al cual, en su labor interpretativa, la Administración Pública debe priorizar lo que ocurre en la práctica por sobre lo establecido en antecedentes formales, indicó lo siguiente:

*“[...] 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 ni formas ni tiempos determinados, ni menos por un mismo titular de proyecto, pues tal decisión queda a 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 [...]**.*

*Así, entonces, a pesar de que el presente proyecto puede tener una finalidad habitacional, **resulta forzoso concluir que el Proyecto informado no presenta alguna de las características individualizadas en el subliteral g.1.1) del artículo 3 del RSEIA, motivo por el cual no esta (sic) tipología no se configura.***” (énfasis agregado).

⁴ Procedimiento REQ-027-2022, iniciado con fecha 16 de noviembre de 2022.

En idéntico sentido se pronunció la Resolución Exenta N°202399102399, de 16 de mayo de 2023, de la Dirección Ejecutiva, emitida en el marco del procedimiento REQ-033-2022, por el proyecto “*Loteo Piedra Blanca*”, de Sociedad Inmobiliaria Pérez e Hijos Ltda, ubicado en el Fundo Santo Domingo, al norte de la ruta T-207, en la comuna de Valdivia, de 77 lotes para venta, más 1 lote de camino y 3 lotes que quedaron para reserva de la inmobiliaria. Respecto a la presunta concurrencia de la tipología indicada en el literal g.1.1), esta fue descartada por el SEA según lo siguiente:

“[...] 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 a cargo de los futuros o actuales propietarios de los predios subdivididos. En efecto, el propio Titular señala que los predios ‘una vez enajenados, sus adquirentes podrán optar por construir, plantar o simplemente mantener su propiedad como inversión a futuro’. En este sentido, no es posible presumir el número de viviendas que se construirán en cada predio, sin que se pueda determinar con exactitud si se superará el umbral de 80 viviendas o no, lo cual no resulta procedente si se considera 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 relativas a su descripción” (énfasis agregado).

Un tercer ejemplo corresponde al REQ-018-2022, seguido en contra de don Carlos Maudier Lucero y Andrés Maudier Pavón, en calidad de titulares del proyecto “*Subdivisión Sector Laguna Curaquilla*”⁵, subdivisión del predio rústico 168-7, correspondiente a Higuera N°1 del Fundo Miramar, de 94,75 hectáreas, en 56 lotes, para su eventual comercialización. En relación a la configuración de la tipología señalada en el literal g.1.1) del artículo 3 del RSEIA, la autoridad mencionada indicó:

“En relación al subliteral g.1.1.), cabe recordar que de la información analizada, un cuidado de viviendas (sic) señaló que ‘a lo largo del tiempo se han realizado loteos o parcelaciones para venta de terrenos a particulares, quienes luego construyen sus viviendas, con fin (sic) de tener una segunda vivienda tipo recreacional’. Sin embargo, se advierte que el proyecto en sí no contempla la construcción de viviendas, pues tal decisión queda a cargo de los futuros propietarios. Además, si se considerara una vivienda por lote, tampoco se superaría el límite de 80 viviendas de este subliteral.” (énfasis agregado).

⁵ Informe emitido a través de la Resolución Exenta N°202399102104 de 6 de febrero de 2023.

Finalmente, cabe mencionar el pronunciamiento emitido a través de la Resolución Exenta N°202399102400 de 17 de mayo de 2023, durante el procedimiento REQ-011-2022, seguido en contra de Inmobiliaria Los Arces SpA, con motivo del proyecto “Valles de Rauco”, emplazado en el inmueble “Fundo Cerro Negro”, consistente en la venta de 398 parcelas, de entre 0,5 y 0,8 hectáreas en la comuna de Rauco. Al igual que en los casos anteriores, el SEA estimó que no se configuraba la tipología analizada, en tanto no contemplaba edificaciones o construcciones, ni tampoco podía asegurarse que las mismas existirían. En este sentido, se reitera lo señalado en los casos anteriores, indicándose que

“[...] tal decisión queda a 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.

En este sentido, la sentencia de la Jueza de Policía Local de Rauco señaló que ‘las viviendas que se han levantado en dichos predios, tal como consta de lo descrito en las visitas inspectivas del DOM, son de responsabilidad de los moradores de cada una de ellas y no de la empresa inmobiliaria, la que, como consta en las escrituras públicas de compraventa, de sus respectivas inscripciones y de la declaración de los testigos, solo se limitó a vender predios, sin urbanización y con la prohibición de cambio de destino’ (énfasis agregado)⁶.

A mayor abundamiento, corresponde señalar que los criterios antes transcritos respecto a la configuración de la tipología contenida en el literal g.1.1) del artículo 3 del RSEIA, han sido reiterado en numerosas ocasiones por parte del SEA.

Así, cabe mencionar los pronunciamientos emitidos a través de (i) Resolución Exenta N°202399102235 de 23 de marzo de 2023, respecto del proyecto “**Loteo Estero Quitralco**”, de titularidad de Inmobiliaria Idea Patagonia SpA (REQ-031-2022); (ii) Resolución Exenta N°202399102354 de 2 de mayo de 2023, respecto del proyecto “**Loteo Alto Río Murta**” de titularidad de Conserva Patagonia SpA (REQ-028-2022); (iii) Resolución Exenta N°202399102353 de 2 de mayo de 2023 respecto del proyecto “**Loteo Aguas de la Patagonia**” de titularidad de Inmobiliaria Río Condor SpA (REQ-025-2022); (iv) Resolución Exenta

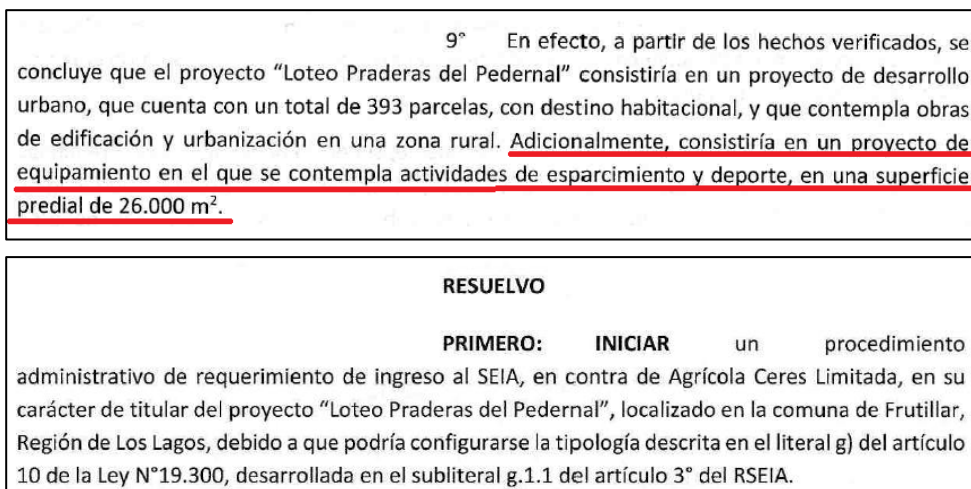
⁶ Lo anterior, a raíz de una denuncia ingresada ante el Juzgado de Policía Local de Rauco, en contra del titular del proyecto por una presunta infracción a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la cual fue rechazada mediante sentencia de 19 de julio de 2022, en autos rol 127-2021.

N°202299102901 de 23 de octubre de 2022, respecto de la iniciativa “**Loteo Valle San Juan de Angol**” de Inversiones e Inmobiliaria San Juan Siglo XXI (REQ-013-2022); (v) Resolución Exenta N°202399102178 de 22 de febrero de 2023, respecto del proyecto “**Parcelas Alto del Lago Rauco**”, del titular Inversiones Alto de Lago Rauco Ltda. (REQ-008-2022) y; (vi) Resolución Exenta N°202399102400 de 17 de mayo de 2023, respecto del proyecto “**Valles de Rauco**” de Inmobiliaria Los Alerces SpA (REQ-011-2022), entre otros.

De lo expuesto anteriormente, resulta evidente que, en el caso de mi representada, no concurre la tipología antes enunciada, pues la misma supone la existencia de edificaciones para fines habitacionales, las cuales no se incluyen como parte de su iniciativa.

V. EL PROYECTO NO CONTEMPLA CONSTRUCCIONES HOMOLOGABLES AL USO DE SUELO EQUIPAMIENTO DE LAS CLASES DEPORTE Y ESPARCIMIENTO, POR LO QUE NO APLICA A SU RESPECTO LA TIPOLOGÍA DEL ARTÍCULO 3º, LITERAL G.1.2) DE REGLAMENTO DEL SEIA

Finalmente, como puede verse en las imágenes siguientes, si bien ello fue mencionado en el cuerpo de la RE 1306/2024, ésta, en su parte resolutive, no ordenó referirse a la tipología del literal g.1.2) del artículo 3º del Reglamento del SEIA para los fines del presente requerimiento de ingreso:



Fuente: RE 1316/2024

No obstante ello, y para despejar cualquier duda que pudiera vincularse con este ámbito, de los antecedentes mencionados se desprende que, según el análisis realizado por esta SMA, eventualmente se estaría en presencia de una iniciativa que “[...] consistiría en un **proyecto de**

equipamiento en el que se contempla (sic) actividades de esparcimiento y deporte, en una superficie predial de 26.000 m²” (énfasis agregado).

Lo anterior, en relación con la condición a) que establece el literal g.1.2) del artículo 3° del Reglamento del SEIA, relativa a que el Proyecto superaría las 20.000 m² ahí señaladas como umbral para hacer exigible el ingreso a dicho Sistema.

En relación con lo expuesto, solo podemos suponer que tal aseveración podría estar referida al área de 26 hectáreas del Proyecto que se destinarán a la conservación y preservación por parte de los propietarios y la Cooperativa.

Con todo, tal y como da cuenta el propio Informe DFZ-2023-2495-X-SRCA en que se sustenta la afirmación, en dicha área no se realizarán construcciones ni edificaciones que puedan calificar como parte del uso de suelo “Equipamiento”, cual es el requisito esencial para que se estime por configurada la referida tipología.

En efecto, dado que se trata de un área de reserva para conservación forestal y cuidado ambiental, únicamente se considera que existan senderos para recorrer el lugar.

Considera un área de conservación de más de 26 hás que contendrá senderos para realizar actividades de trekking, paseos familiares, rutas de bicicletas, zonas de descanso y acceso a la laguna.
--

Fuente: Informe DFZ-2023-2495-X-SRCA (página 15)

Cabe destacar, también, que ésta es la única mención de dicho Informe en la que se alude a este asunto.

Sobre el particular, es dable señalar que el artículo 1.1.2 de la OGUC define “Equipamiento” como “**aquellas construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala**” (énfasis agregado).

Luego, en su artículo 2.1.27, la OGUC señala que el uso de suelo denominado “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**” (énfasis agregado).

Como ya se ha explicado latamente en párrafos anteriores, el Proyecto de mi representada únicamente tiene por objeto la venta de predios resultantes de la subdivisión del Fundo El

Pedernal, así como la conservación forestal ambiental de parte de éste, **sin que se contemple erigir edificaciones y/o construcciones de equipamiento deportivo o recreacional.**

Por lo demás, el SEA también se ha referido a esta materia en proyectos de desarrollo agrícola, precisando que para esta tipología en específico necesariamente debe existir construcción de obras materiales.

En este sentido, la Resolución Exenta N°202399102355 de 2 de mayo de 2023, del SEA, relativa al proyecto “Loteo Los Ñadis”, ya descrito anteriormente, indica lo siguiente:

“[...] Adicionalmente, el mismo subliteral g.1.2. enuncia distintas clases de equipamiento, los cuales son: salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicio, fines científicos o sociales, cuyo ámbito de aplicación, por lo demás, se encuentra desarrollado en el artículo 2.1.33 de la OGUC. No obstante, de los antecedentes recabados en el procedimiento instruido por la SMA, no es posible advertir que el Proyecto contemple la habilitación o construcción de obras de edificación y/o urbanización que superen los umbrales del subliteral g.1.2), en cuanto el proyecto consiste únicamente en la venta de predios resultantes de la subdivisión de un predio rústico.” (énfasis agregado).

Asimismo, la Resolución Exenta N°202399102397 de 16 de mayo de 2023, emitida por el SEA en el procedimiento REQ-026-2022, seguido respecto del titular Simpson Canyon S.A., a raíz del proyecto “Loteo Simpson Canyon”, que tenía por objeto la subdivisión de un predio rural de un total de 12,26 hectáreas, en 106 sitios para la venta, ubicado en Chacra Santa Teresa, Sector El Arenal, comuna de Coyhaique, se indicó por la autoridad que:

“[...]el Proyecto en su versión original podría haber configurado la tipología de este subliteral. Sin embargo, a raíz de las modificaciones comprometidas por el Titular en su escrito de descargos, es posible señalar que no se contemplaría la habilitación o construcción de obras de edificación y/o urbanización que superen los umbrales del subliteral g.1.2, de modo que se tendrá por no configurada esta causal.” (énfasis agregado).

En consecuencia, al no concurrir el presupuesto básico para configurar la tipología antes descrita, esto es, la ejecución de construcciones propias del uso de suelo “Equipamiento” destinadas de forma permanente a recreación y/o deporte, sencillamente corresponde que el procedimiento iniciado por la R.E. 1306/2024 sea resuelto concluyendo que “Praderas del Pedernal” no es un proyecto que debe ingresar al SEIA.

VI. CONCLUSIONES

Sobre la base de lo expuesto en el presente escrito, cabe concluir que en el presente caso no se cumplen los supuestos de los literales g.1.1) y g.1.2) del artículo 3° del Reglamento del SEIA, toda vez que:

- i. No se trata de una iniciativa de “*desarrollo urbano*”, sino de una formulada para fines agrícolas y de conservación forestal.
- ii. No contempla la ejecución de obras de urbanización, sino únicamente de aquellas obras “*de habilitación*” necesarias para dar servicios a los lotes resultantes de la subdivisión agrícola aprobada por el SAG.
- iii. No se trata de un proyecto que contemple un “*Conjunto habitacional*”, sencillamente, porque no consulta la construcción de viviendas, cuya materialización futura y eventual es de exclusiva responsabilidad de los terceros adquirentes.
- iv. No considera ejecutar obras de “*Equipamiento*” destinadas a recreación y esparcimiento, sino solo senderos o huellas por las cuales transitar en la zona destinada a conservación forestal ambiental.

POR TANTO,

SOLICITO A UD., tener por evacuado el traslado conferido mediante la R.E. 1306/2024 y resolver, en definitiva, el término del procedimiento de requerimiento de ingreso concluyendo que el Proyecto de mi representada no tiene obligación de ingresar al SEIA.

OTROSÍ: Que, en atención al traslado evacuado, vengo en acompañar los siguientes antecedentes:

1. Certificado N°2534/2023 de 7 de junio de 2023, emitido por el Servicio Agrícola y Ganadero.
2. Contrato de Compraventa de Plantas de Avellano Europeo, de 22 de junio de 2023.
3. Facturas Electrónicas de compras de avellanos europeos.
4. Comprobantes de transferencias bancarias efectuadas durante el año 2023, a propósito de la compraventa de avellanos europeos.
5. Planos de Servidumbres Ecológicas y de Cultivo.
6. Copia de Contrato de Arriendo celebrado entre la Cooperativa y El Remanso SpA
7. Personería del representante legal.



Raimundo Casanueva Cavada
Pp. Agrícola Ceres Limitada

Adj:

- Personería.