

**En lo principal: Se tenga presente. – En el Otrosí: Acompaña documentos.**

## **SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE**

**Sebastián Miranda Hiriart y Matías Swinburn Joannon**, en representación de **Inversiones Sebastián Eugenio Miranda Hiriart E.I.R.L e Inmobiliaria SMS Ltda.**, con domicilio para estos efectos en Avenida Colón N° 6.691, departamento 904, Comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, **Rol REQ-039-2020**, al Sr. Superintendente del Medio Ambiente exponemos:

Que por este acto hacemos presente una serie de consideraciones a partir del pronunciamiento emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) de la Región de Los Ríos, contenido en el oficio ORD. N° 20211410229, de 05 de abril de 2021.

Como se explicará, dicho informe realiza una errónea interpretación de la causal de ingreso al SEIA del literal h.1 del Reglamento del SEIA (“RSEIA”) y de las normas que invoca, omitiendo un conjunto de disposiciones legales que, de haberlas considerado, hubiese concluido sin asomo de duda que las actividades que se pretende ejecutar por los firmantes no deben ingresar al SEIA por la referida causal, **pues no se trata de obras de urbanización de un loteo.**

Adicionalmente, el SEA de la Región de Los Ríos efectúa un análisis sobre la base de los antecedentes presentados en una consulta de pertinencia que, para todos los efectos legales **ya no tiene existencia jurídica, pues se trata de una solicitud de que fue desistida con antelación a este pronunciamiento.**

Por último, el pronunciamiento en cuestión omite las presentaciones que le fueron realizadas por los firmantes con fecha 26 de noviembre de 2020 y 19 de marzo de 2021, que se

adjuntan a la presente (Anexo 1 y 2), así como los antecedentes que fueron aparejados a la misma, lo cual incide en la legalidad y razonabilidad de su informe.

**I. El Oficio 20211410229, de 05 de abril de 2021, del SEA de la Región de Los Ríos.**

El oficio del SEA en revisión, ha informado lo siguiente en relación con el expediente de requerimiento:

- Que no le aplica la causal de la letra g) del artículo 3 del RSEIA;
- Que no le aplica la causal de la letra p) del artículo 3 del RSEIA; y
- Que le aplica la causal de las letras h.1.1 y h.1.3 del artículo 3 del RSEIA.

Por ser de interés a los efectos del presente análisis, resulta pertinente revisar los fundamentos en base a los que concluye que resulta aplicables a los efectos del presente requerimiento, la causal de las letras h.1.1 y h.1.3 del artículo 3 del mencionado reglamento.

Al respecto, en el punto 3.2 de su oficio, para configurar la calidad de “*proyecto inmobiliario*”, descartando de plano la construcción de viviendas, el SEA revisa si se está frente a un proyecto de loteo de aquellos que se encuentran condicionados u obligados a ejecutar obras de urbanización.

Al efecto, luego de distinguir entre los dos regímenes aplicables a los procesos de subdivisión de inmuebles, el regulado por el Decreto Ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, y el del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”), y de constatar que el proceso de división de las Hijuelas 4 y 5 materia del requerimiento de autos, se encuentra autorizado conforme al primero de ellos mediante los correspondientes Certificados N° 271-V, de fecha 27 de diciembre de 2017, y Certificado N° 224-V, de fecha 8 de noviembre de 2018, el SAG de la Región de Los Ríos, en los que se verifica que la subdivisión de los inmuebles Roles de Avalúo Fiscal N° 2455-3 y 2455-3, “*cumple con la normativa para predio rústicos*”, por lo que de acuerdo al Decreto Ley N° 3.516, el SEA concluye

que *“los inmuebles resultantes debiesen ser destinado a fines agrícolas, ganadero o forestales, sin que aquellos puedan tener “fines urbanos o habitaciones”, según lo dispuesto en el artículo 2° del citado Decreto Ley”.*

A partir de lo anterior, en su ponderación, el SEA atiende a un principio de realidad que “debe orientar la labor interpretativa del Derecho Administrativo” según el cual, lo que ocurre en la práctica o realidad debe prevalecer por sobre lo plasmados en los documentos, de modo que, si en los hechos se logra verificar y demostrar la existencia de un proyecto inmobiliario en los términos dispuestos por el artículo 3 letra h.1) del RSEIA, aquello no puede ser neutralizado por formalidades, entre ellas, por la obtención de la mencionada certificación por parte del SAG, conforme a lo dispuesto en el Decreto Ley N° 3.516, concluyendo al respecto que resultaría inconcuso que –en la actualidad– las subdivisiones agrícolas señaladas corresponderían a *“un proyecto inmobiliario de loteo que contempla obras de urbanización y posee un evidente destino habitacional que dará origen a poblaciones o bien un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación territorial.”*

Para lo anterior sostiene que en relación al vocablo “loteo” empleado por el artículo 3 letra h.1. del RSEIA, se debe precisar que el artículo 65 de la OGUC, dispone que “[e]l proceso de subdivisión y urbanización del suelo comprende tres casos”, a saber, la subdivisión de terrenos, el loteo de terrenos y la urbanización de loteos existentes. En relación los loteos de terrenos indica que aquel proceso de subdivisión estará *“condicionados a la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones”* (énfasis añadido). En otras palabras, los loteos, corresponderían a aquella subdivisión de suelo, que tiene por finalidad la formación de nuevos núcleos urbanos y, cuya ejecución, obliga al loteador a realizar obras de urbanización, tales como la apertura de calles u bien aquellas señalados por el artículo 134 de la LGUC.

Asocia a lo anterior los antecedentes revisados en los apartados 1 y 2 de su oficio, relativos a determinadas obras de mejoramiento de caminos existentes, electrificación de parcelas y sistema particular de agua potable, para concluir que ello sería prueba de la habilitación de “nuevos barrios o poblaciones”, razón por la que nos encontraríamos ante la figura de un loteo, lo que, además, se confirmaría con la ejecución de lo que denomina obras

de urbanización, sometido a un régimen de copropiedad inmobiliaria conforme a reglamento ad hoc.

Por todo lo anterior, el SEA concluye que, en definitiva, el Titular desarrollaría un proyecto de loteo con su correspondiente urbanización, pues efectúa la organización espacial del territorio, provee su acondicionamiento y procede a su planificación integral.

## II. Improcedencia legal de aplicar el literal h.1 del artículo 10 a la Subdivisión Rural de las Hijuelas 4 y 5,

Como se ha señalado, en forma previa a evaluar la aplicabilidad de los literales h.1.1 y h.1.3 del artículo 3° del RSEIA, hay que determinar si es aplicable la causal de ingreso al SEIA contemplada en la letra h.1 del artículo 10 de la Ley N° 19.300, esto es de tratarse de un loteo. Solo en caso de dar respuesta afirmativa a esto último deberá analizarse las dimensiones y magnitudes indicadas en el Reglamento indicado.

El Área subdivisión Hijuelas 4 y 5 no se encuentra dentro de la hipótesis del artículo 10, letra h. de la Ley N° 19.300, tal como se ha desarrollado en diversas presentaciones por parte de los firmantes, y que se presentan a continuación.

En efecto, contrariamente a lo sostenido por el SEA, la subdivisión de las hijuelas 4 y 5 **no corresponde a un Loteo, ni lo transforman en él las obras de mejoramiento de caminos de servidumbres, la electrificación de viviendas rurales, ni los sistemas de agua potable particular que pudieran implementarse. Tampoco la existencia de un reglamento de convivencia y de uso de las servidumbres comunes entre privados,** como concluye a partir de un principio de realismo esgrimido, mal aplicado en la especie, como se revisa y concluye a continuación.

Sin perjuicio de lo que más adelante se señalará, cabe indicar que efectivamente no se trata de un loteo a la luz de las disposiciones sectoriales que gobiernan esta materia, **y que no fueron colacionadas ni analizadas en el pronunciamiento del SEA.**

Tales normas, ubicadas en la OGUC, son las del art. 1.1.2 (que define lo que es subdivisión, loteo y urbanizar), el art. 2.2.2 (que vuelve sobre la noción de subdivisión) y el art. 2.2.4 N°1 (que indica cuándo existe obligación de urbanizar). De su pertinente consideración y examen, se desprende que la subdivisión de Hijuelas 4 y 5 que se ha sometido a requerimiento de ingreso es un proceso de división que no contempla la apertura de nuevas vías públicas; que recae en un predio que no se encuentra afecto a utilidad pública y que no se encuentra obligado a ejecutar obras de urbanización. **Luego, no se trata de un loteo.**

**1. La subdivisión de las Hijuelas 4 y 5 corresponde a una subdivisión agrícola que se encuentra regida por el DL N° 3516,**

Es un hecho indiscutido que los procesos de división de las hijuelas 4 y 5 se encuentran adscritos y cumplen con la normativa del art. 1° del DL 3516, como correctamente señala el SEA, lo que consta de los correspondientes Certificados N° 271-V, de fecha 27 de diciembre de 2017, y Certificado N° 224-V, de fecha 8 de noviembre de 2018, del SAG de la Región de Los Ríos, en los que se verifica que la subdivisión de los inmuebles Roles de Avalúo Fiscal N° 2455-3 y 2455-4, cumplen con la normativa para predio rústicos.

Al respecto resulta útil recordar que existen dos regímenes distintos aplicables a los procesos de subdivisión de inmuebles, el regulado por el Decreto Ley N° 3.516, del MINAGRI, y el del artículo 55 de la LGUC, siendo éste parte del primero.

**2. Los procesos de división rural no generan obligaciones de urbanización.**

Es necesario tener presente que el proceso de división efectuado se atiene a lo regulado por el Decreto Ley N°3.516, del MINAGRI, el que en su artículo 1° dispone que *“Los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos [...] podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas”*.

Conforme al inciso tercero de este artículo 1º, las subdivisiones que se efectúen de acuerdo con esta norma no requerirán del informe previo favorable del Servicio Agrícola y Ganadero a que se refiere el artículo 46 de la ley N° 18.755 y sus modificaciones posteriores.

En el mismo sentido lo recoge, además y específicamente, el número 1 del inciso primero del artículo 2.1.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones al señalar que la división de predios rústicos que se realice de acuerdo al D.L. N°3.516, de 1980, 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, Valparaíso y Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios en lotes cuya superficie sea igual o superior a 0,5 hectárea física. Estas divisiones, conforme al artículo 46 de la ley N°18.755, requieren certificación del Servicio Agrícola y Ganadero, respecto al cumplimiento de la normativa vigente en la materia, sin que sea exigible autorización de la Dirección de Obras Municipales.

En este orden de consideraciones se observa que mediante los correspondientes Certificados N° 271-V, de 27 de diciembre de 2017, y N° 224-V, de 08 de noviembre de 2018, el SAG de la Región de Los Ríos autorizó la subdivisión de las Hijuelas 4 y 5, certificando en cada caso que cumple con la normativa para predios rústicos (Anexo 3 de esta presentación). En otras palabras, el proceso de división realizado corresponde a la división de predios rústicos acogida al Decreto Ley N° 3.516 y que, como tal, los inmuebles resultantes serán destinados a fines agrícolas, ganadero o forestales, como sus compradores han debido y deberán suscribir, lo que no obsta a la construcción en ellos de sus viviendas.

Las parcelas generadas a partir de las divisiones certificadas conforme por el SAG, según lo señalado previamente, archivadas y alguna de ellas transferidas a nuevos propietarios, conforme a inscripciones efectuadas en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, se ubican fuera de todo límite urbano, y de cualquier instrumento de planificación intercomunal o metropolitano, por lo que pudieron subdividirse libremente por sus propietarios siempre, debido a que las parcelas resultantes tienen una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas. Siendo así, no existe ni existió requerimiento, ni necesidad, ni condicionamiento a ningún tipo de obras de urbanización ni de ninguna naturaleza para practicar estas divisiones, y las obras

necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para la vivienda del dueño y de sus trabajadores, están siempre autorizadas siéndole exigibles, únicamente, el permiso de edificación del art. 116 de la LGUC.

Por lo mismo, no es el caso que, con ocasión de las divisiones efectuadas, se genere alguna obligación legal de parte del propietario que divide, y menos que éstas sean de urbanizar.

### **3. Los procesos de división rural de las Hijuelas 4 y 5 no son Loteos.**

Como lo sostiene el SEA, a propósito del art. 65 de la LGUC, para el caso de los loteos de terrenos indica que sería aquel proceso de subdivisión del suelo que está *“condicionados a la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones”*.

Como visto en el número anterior, el proceso de división rural del suelo existente carece de toda obligación legal de urbanización, por lo que no puede ser loteo.

Por el contrario, para el área rural, como el caso sublite, la división del suelo en parcelas de 0,5 hectáreas físicas o más, y las construcciones en ellas de las viviendas para sus propietarios y/o trabajadores, y otras instalaciones afines a la explotación agrícola, no está sujeta al artículo 65 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sino que al art. 1º del DL 3516, y por ende, tampoco al artículo 134 de la misma ley.

Ningún “principio de realidad” puede ser aplicado de manera tal de suplir o prescindir de la concurrencia, existencia o comprobación de características, requisitos o efectos legales asociados a la hipótesis que se plantea demostrar. El Loteo señalado por la letra h.1 del art. 3 del RSEIA se refiere a un hecho jurídico, consignado y definido en la ley en cuanto a su existencia y efectos, que no se configura sino por el concurso de las exigencias, premisas y elementos señalados en el art. 65 de la LGUC y demás disposiciones pertinentes de la misma y su ordenanza general, y no para el caso de subdivisiones agrícolas sujetas al art. 1º del DL 3516, aún cuando éstas consideren, conforme a la ley, caminos, agua y electricidad. **Sostener**

que una parcelación agrícola, como las de todo el territorio rural nacional, pasan a ser loteos por el hecho de contar con caminos para acceder a sus parcelas, arranques o líneas de electricidad, o sistemas de agua potable particular, individual o de manera agrupada o colectiva, no sólo desnaturaliza y desconoce las subdivisiones rurales efectuadas (y las demás existentes en el país), y los contenidos y efectos de la norma en que se fundan, sino que elude y desnaturaliza la definición del loteo, como lo entiende la ley y ordenanza del ramo.

Al respecto cabe tener presente que el art. 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se refiere a las obligaciones de urbanizar que concurren para el caso del loteo de un terreno, detallando sus alcances, en su caso. En estos casos, según indica la norma, para urbanizar un terreno, su propietario *deberá* ejecutar, a su costa las obras que allí indica. Tal urbanización, para el caso que nos ocupa, sería aquella derivada de la letra b del inciso primero del art. 65 de la LGUC, del Capítulo V, de la Subdivisión y Urbanización del Suelo, del Título II, de la Planificación Urbana, de la mencionada Ley General, por lo que se refiere al proceso de subdivisión y urbanización del suelo *urbano*, o de aquellos casos excepcionales de los incisos tercero y cuarto del art. 55 de la misma LGUC, que no son éste.

El loteo - como lo entiende la Ley y la Ordenanza del ramo, y que constituye un proyecto inmobiliario de aquellos que en zonas saturadas y/o latentes deben someterse al SEIA en caso de reunir las características allí descritas - sucede en el área urbana, o en el área rural en los casos excepcionales de los incisos tercero y cuarto del artículo 55 de la misma ley, que no son el presente caso.

A mayor abundamiento, y en la hipótesis de aplicar el artículo 65 de la LGUC, el proceso de división rural efectuado tampoco sería un loteo, dado que, conforme a la letra a) del inciso primero de este artículo, se trataría simplemente de la subdivisión de terrenos que no requiere la ejecución de obra de urbanización alguna, dado que en el ámbito rural, y como visto, hasta subdivisión de predios de 0,5 hectáreas físicas, no existen condiciones ni requisitos de urbanización, por lo que cualesquiera existentes debieran, en esta hipótesis, entenderse siempre como “suficientes”.

A igual conclusión se llega si, específicamente, se aplicara el art. 2.2.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que al igual que el artículo 65 de la LGUC, refiriéndose al proceso de planificación y urbanización del suelo *urbano*, establece que “*La subdivisión del suelo es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes, esto es, cuando el proyecto no contempla la apertura ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial* toda vez que las divisiones rústicas practicadas no contemplan la apertura o ensanche de vías públicas, sino que el uso de servidumbres privadas en caminos mayoritariamente preexistentes, y ninguno de los predios está afecto a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial, dado que, como es obvio, es imposible estarlo si se encuentra fuera del ámbito y lógica de planificación urbana que supone la norma que se pretende aplicar.

Se aclara que el proceso de división practicado, y las obras de mejoramiento de caminos de tierra, electrificación y sistemas de agua potable particular en cada sitio, no responden a ninguna *condición* legal ni reglamentaria, como requiere la norma, sino que obedecen a la gestión voluntaria de sus propietarios para la habilitación de su acceso por servidumbres privadas a los predios existentes, de acuerdo al Código Civil; a la contratación de electrificación a la empresa Concesionaria de Distribución en predios rurales, conforme a las reglas generales de venta de ésta por parte de las empresas distribuidoras a lo largo de todo el territorio nacional, urbano y rural, según la Ley General de Servicios Eléctricos; y a la construcción de sistemas particulares de agua potable conforme al artículo 71 del Código Sanitario, nada de lo cual se obtuvo para ni es condición o elemento de una urbanización.

A mayor abundamiento, cabe aclarar que los loteos de terrenos están sujetos a las cesiones de dominio que, de acuerdo al artículo 70, esta LGUC exige para el área urbana, como regla general, o para el área rural, en los casos excepcionales de subdivisiones prediales menores a 0,5 hectáreas físicas previstos en la letra e) del inciso segundo del art. 1º del D.L. 3.516, sobre división de predios rústicos, en relación al artículo 55 de la LGUC, en su caso, que no es éste. El proceso de división rural practicado ha estado y se perfecciona, conforme a sus reglas, sin existir ni haber existido requisito o acto alguno de cesión a que se refiere al artículo 70 de la LGUC y el artículo 2.2.4. de la Ordenanza General del ramo, que, al efecto, dispone

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

*1.- Cuando se trata de un loteo, esto es, la división de un predio en nuevos lotes que contempla la apertura de vías públicas. En tales casos el propietario estará obligado a ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y aguas lluvia, y las obras de defensa y de servicio del terreno.*

*Asimismo, la aprobación del loteo estará sujeta a las cesiones gratuitas de terreno dispuestas en el artículo 70 del mismo cuerpo legal, y en el artículo 2.2.5<sup>1</sup>. de este mismo Capítulo, las que se perfeccionarán al momento de la recepción definitiva de las obras de urbanización..”*

Cabe remarcar que el artículo 70 de la LGUC, al igual que el anterior art. 65, ya analizado, se ubica en el Capítulo V y Título II, *de la Planificación Urbana de la LGUC*, refiriéndose, por consiguiente, a las urbanizaciones del suelo también urbano, por regla general, y a aquellas excepcionales que en el ámbito rural son permitidas bajo las 0,5 hectáreas físicas conforme al inciso tercero del art. 55 del mismo Título de la LGUC, en relación a la letra e) del inciso primero del artículo 1º del D.L. 3.516, -que no es el caso - por lo que no existen, y no fueron exigibles para la subdivisión rural existente, ni las urbanizaciones a que se refieren estas normas, ni las cesiones gratuitas y obligatorias de dominio a espacio público o Municipal, para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento a que se refiere la ley, no siendo, por consiguiente, un loteo.

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

---

<sup>1</sup> El art. 2.2.5. de la OGUC indica que, para satisfacer las necesidades de áreas verdes, equipamiento, actividades deportivas y recreacionales y circulación, a que se refiere el artículo 70º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en los loteos se deberá ceder gratuitamente las superficies de terreno que resulten de la aplicación de los factores que se indican en la tabla 1 del artículo, las que no podrán exceder del 44% del terreno.

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

Cabe aclarar que, coherentemente, tal obligación, de apertura de calles y de urbanización, son parte de los estándares mínimos del proceso de desarrollo urbano, no del rural, por lo que, tanto la divisiones practicadas, como las acciones de habilitar caminos de servidumbre a los predios resultantes, de contratar un arranque de electricidad para ellos, y de aprobar un sistema particular de agua potable, se enmarcan en acciones independientes, legales y reglamentarias que no constituyen ni configuran un loteo.

Por otra parte, el análisis hasta aquí expuesto ha sido recogido en diversas Circulares Ordinarias de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, referidas a las construcciones en el área rural. De estas, se estima oportuno destacar lo señalado en la Circular Ord. N°0012 de fecha 18.01.2021 – DDU N°455 – que *“Informa, recapitulativamente, sobre los pronunciamientos emitidos por la División de Desarrollo Urbano respecto del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y del Decreto Ley N° 3.516 de 1980, y complementa las instrucciones en ellos contenidas.”*

En el Numeral 2., de la citada DDU N°455, se exponen pormenorizadamente, y haciendo mención a su respectiva fuente normativa, todos aquellos casos de construcciones fuera de los límites urbanos en los que se requiere, excepcionalmente, del informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva.

Consecuentemente con lo explicado, se indica explícitamente que para el otorgamiento del permiso de edificación de aquellas edificaciones que fueren necesarias para la *explotación agrícola del inmueble*, o para las *viviendas del propietario del inmueble y sus trabajadores*, respectivo, no se

**requerirá de los informes favorables, ni las autorizaciones previas de los servicios mencionados en los incisos tercero y cuarto del artículo 55 de la LGUC.**

Por su parte, no es el caso que el proceso subdivisión efectuado, el mejoramiento de caminos interiores, la red eléctrica y los sistemas particulares de agua potable y alcantarillado que pudieran construirse, se encuentren en la obligación de pedir un informe favorable para la construcción, toda vez que no se hayan en ninguno de los casos a que se refiere el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC.

En efecto, y como lo aclara la letra b) del punto 1.2 de la mencionada DDU 455, las subdivisiones y urbanizaciones acogidas al inciso tercero del artículo 55 LGUC y en el numeral 2 del artículo 2.1.19. de la OGUC y en el artículo 3.1.7. de la misma ordenanza, sólo pueden efectuarse para los propósitos consignados en el inciso tercero del Artículo 55 de la LGUC, vale decir, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para:

- Complementar alguna actividad industrial con viviendas,
- Dotar de equipamiento a algún sector rural, o
- Habilitar un balneario o campamento turístico, 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.

Como puede apreciarse, no existe el caso de una subdivisión de predios sobre 0,5 há, ni para las obras de acceso de caminos, electrificación o sistemas particulares de agua potable y/o alcantarillado, por lo que resulta improcedente considerar esta subdivisión en ninguno de los casos a los que se refiere la legislación y reglamentación de la materia.

En la misma hipótesis planteada en la Resolución SMA, y como contrapartida de lo anterior, el Área subdivisión Hijuelas 4 y 5 no se trata de un loteo de terrenos, supuesto en el cual la subdivisión del terreno queda condicionada a la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones. Ello sería así porque, por de pronto, la subdivisión practicada, y las obras de caminos, electrificación

y agua potable particular previstas, no responden a ninguna *condición* legal ni reglamentaria, como requiere la norma.

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

Así, no corresponde aplicar al caso sub lite el artículo 65 de la LGUC en que se funda el SEA, ni por derivación de su letra b) del inciso segundo, el artículo 134 de la LGUC, toda vez que se trata de normas no aplicables al proceso de subdivisión rural, y porque, además, no es efectivo que se den los supuestos que esa misma norma indica para un loteo, sino que, por el contrario, en la hipótesis de aplicarse, se darían los supuestos de una subdivisión simple, no incluida en la premisa del literal h.1 aplicado.

### **III. Análisis legal del SEA de la Región de Los Ríos es incompleta y con errores de hecho.**

El SEA de la Región de Los Ríos invoca información incompleta para su análisis e incurre en errores de hecho en los que funda su pronunciamiento.

#### **1. Respecto de la solicitud de pertinencia.**

Los firmantes presentamos una solicitud de pertinencia, citada por la autoridad regional en su oficio, a través de la cual, y dando cumplimiento a los principios precautorios y de buena fe, hicieron la presentación de un conjunto de antecedentes respecto de las actividades que se pretenden realizar en las áreas de las Hijuelas 4 y 5.

Sin embargo, atendido el conjunto de antecedentes solicitados por el SEA regional, y en particular los fundamentos de la SMA en su Resolución de requerimiento de ingreso al SEIA, los firmantes identificaron que el destino que se proyectaba para las áreas Hijuelas 4 y 5 distaba de lo que las autoridades ambientales estaban entendiendo.

En efecto, en el área de las Hijuelas 4 y 5 sólo se ha proyectado una subdivisión, solicitándose los permisos y realizándose los actos necesarios encaminados con ese solo objetivo. Y que, además, en esa subdivisión se respetara íntegramente la protección ambiental, el uso sustentable de los recursos, en especial el uso eficiente del agua.

Considerando que el objeto de subdivisión de las Hijuelas 4 y 5 es, sola y exclusivamente, la subdivisión de las mismas, esto es sin loteo, los firmantes nos desistimos de la solicitud de pertinencia en trámite, a modo de poder corregir la información puesta en conocimiento a la autoridad y presentarle los antecedentes correctos que grafiquen lo que es en realidad lo que se está haciendo en el área de las Hijuelas 4 y 5.

Sin embargo, el SEA de la Región de Los Ríos desconoce absolutamente no solo ese desistimiento, sino que además las presentaciones posteriores de los firmantes que, precisamente, intentaron explicar esta situación.

## **2. Respecto al procedimiento de la CONAF.**

Finalmente, en relación con que existiría un procedimiento sancionatorio ante la CONAF, se hace presente que dicha instancia fue resuelta finalmente mediante sentencia del Primer Juzgado de Policía Local de Valdivia, **decretando la absolución de la Sociedad atendido que no existió ninguna corta de bosque nativo y por tanto no se había configurado infracción alguna** a las normas que protegen esas especies.

Al respecto, y como se ha indicado en las otras presentaciones realizadas, para efectos de la habilitación de las servidumbres de tránsito que permiten el acceso a las parcelas de la Hijuela 4 se realizaron cortas de matorrales. Atendido que en una primera instancia se estimó que tales cortas no se habían realizado al amparo de alguna autorización de la Corporación

Nacional Forestal (“CONAF”), la Sociedad Inversiones Sebastián Eugenio Miranda Hiriart E.I.R.L realizó una autodenuncia en el mes de enero de 2019.

Por otra parte, cabe señalar que se encuentra aprobado el Plan de Manejo correspondiente a la construcción de caminos internos en la Higuera 5, instrumento que considera la corta sólo de una superficie de 0,8 ha de la mencionada higuera.

#### **IV. Conclusión respecto a la inaplicabilidad del literal h.1) del artículo 10.**

El acto inmaterial constituido por la subdivisión Higuera 4 y 5 se encuentra acogido al art. 1° del DL 3516, que permite la subdivisión libre del terreno en parcelas de 0,5 há, por lo que no se trata de la ejecución de obras de urbanización, no contempla la apertura de nuevas vías públicas ni el predio se encuentra afecto a utilidad pública. **Por consiguiente, no es un loteo y en consecuencia no ha eludido el SEIA, por clara aplicación de lo dispuesto en los arts. 1.1.2, 2.2.2, 2.2.4 N°1 y 2.1 19 de la OGUC.**

Lo propio aplica respecto de la habilitación de servidumbres de tránsito internas, la eventual construcción de viviendas por los propietarios de las parcelas, la electrificación de los predios resultantes y el sistema particular de agua potable y/o de tratamiento de aguas servidas para cada uno de ellos.

**POR TANTO,**

**AL SEÑOR SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE PEDIMOS,** tener presente los antecedentes de hecho y de derecho presentados en esta oportunidad, y en definitiva resolver que la subdivisión “Higuera 4 y 5” no le correspondía ni corresponde ingresar al SEIA.

**OTROSÍ:** Solicitamos al Sr. Superintendente del Medio Ambiente tener por acompañados los siguientes documentos:

- 1) **Anexo 1:** Presentación al SEA de fecha 26 de noviembre de 2020, documentos adjuntos, correo electrónico conductor y acusa recibo.
- 2) **Anexo 2:** Presentación al SEA de fecha 19 de marzo de 2020, correo electrónico conductor y acusa recibo.
- 3) **Anexo 3:** Certificados N° 271-V, de 27 de diciembre de 2017, y N° 224-V, de 08 de noviembre de 2018, ambos del SAG.

**POR TANTO,**

Solicitamos al Sr. Superintendente del Medio Ambiente tenerlos presente.

**Matías Swinburn Joannon**

RUT: 10.549.560-9

**Inmobiliaria SMS Ltda.**

**Sebastián Miranda Hiriart**

RUT: 10.546.520-3

**Inversiones Sebastián Eugenio Miranda**

**Hiriart E.I.R.L.**

**Sebastián Miranda Hiriart**

RUT: 10.546.520-3

**Inmobiliaria SMS Ltda.**