

**EN LO PRINCIPAL:** Solicita emitir un pronunciamiento de fiscalización al tenor de los antecedentes presentados. **EN EL PRIMER OTROSÍ:** Solicita revocar el acto administrativo que indica. **EN EL SEGUNDO OTROSÍ:** Se oficie al Servicio de Evaluación Ambiental para los fines que indica. **EN EL TERCER OTROSÍ:** Acompaña Documentos.

**Sr. Eduardo Rodríguez**  
**Jefe Oficina Regional de Los Ríos**  
**Superintendencia del Medio Ambiente**

**Sebastián Eugenio Miranda Hiriart**, ingeniero, cédula de identidad N° 10.546.520-3, en representación de **“Enacción SpA”** (continuadora legal de “Inversiones Sebastián Eugenio Miranda Hiriart E.I.R.L.”), Rol Único Tributario N° 76.065.325-K; junto con **Matías Swinburn Joannon**, arquitecto, cédula de identidad N° 10.549.560-9, en representación de **“Inmobiliaria SMS Ltda.”**, Rol Único Tributario N° 76.806.508-K, todos domiciliados para estos efectos en calle San Patricio N° 2944, Región Metropolitana, comuna de Las Condes, en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, Rol REQ-039-2020, a Ud. respetuosamente indicamos:

Que, por este acto, en virtud de los antecedentes que se presentan en este documento, venimos a solicitar, en virtud de las competencias y atribuciones que Ud. ostenta, plasmadas en el artículo 3° de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante “LOSMA”), en la Resolución Exenta N° 1.338/2025, de 07 de julio de 2025, que Fija la Organización Interna de la Superintendencia del Medio Ambiente y en la Resolución Exenta N° 1.816/2023, de 26 de octubre de 2023, dictada en el procedimiento Rol REQ-039-2020, que ordena en el Resuelvo Segundo que todas las presentaciones asociadas a este procedimiento, sean dirigidas a la Oficina Regional de Los Ríos; que se tengan presentes los antecedentes aquí acompañados para: **(i) elaborar un nuevo Informe de Fiscalización**, que dé cuenta que la Parcelación “Parque La Ballena” (en adelante e indistintamente, el “Proyecto” o la “Parcelación”), al tenor de los Ordinarios de la Seremi Minvu de la Región de Los Ríos que se acompañan en esta presentación, no tiene obligación de ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental; por lo que corresponde, **(ii) determinar que el procedimiento como tal ha perdido objeto en virtud de lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley N° 19.880, supletoria a la LOSMA, en razón del artículo 62 de esta última, pues los presupuestos jurídicos que dieron origen al procedimiento Rol REQ-039-2020, ya no existen, por lo que la Resolución Exenta N° 2655/2021 debe dejarse sin efecto**, tal como se advierte en los antecedentes de hecho y derecho que se pasan a exponer en las siguientes secciones de este documento.

## I. Antecedentes de Hecho

### A. Inicio del Procedimiento de Requerimiento de Ingreso SMA Rol REQ-039-2020

1. Tal como consta en el expediente del requerimiento de ingreso, Rol REQ-039-2020, mediante Resolución Exenta N° 2030, de 09 de octubre de 2020 (en adelante e indistintamente “Res. Ex. N° 2030/2020”), en virtud del artículo 3°, literal i) de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, en adelante (“LOSMA”), la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA”) dio inicio al procedimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“SEIA”), del denominado Proyecto “Parque La Ballena” y confirió traslado a las sociedades Inmobiliaria SMS Ltda. y Enacción SpA (anteriormente denominada Inversiones Sebastián Eugenio Miranda Hiriart E.I.R.L.).
2. El referido literal i) del artículo 3° de la LOSMA establece que la SMA tiene, entre otras funciones y atribuciones, requerir - previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante “SEA”) - mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10 de la Ley N° 19.300, debieron someterse al SEIA, y no cuenten con una resolución de calificación ambiental, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente.
3. El requerimiento de ingreso surgió, pues con fecha 06 de junio de 2020 el Comité de Agua Potable Rural Niebla Los Molinos, el Comité de Agua Potable Rural San Ignacio Playa Rosada Loncoyen y Centinela, y el Consejo de Desarrollo de la Costa, ingresaron ante la SMA una denuncia ciudadana en contra de una serie de proyectos ejecutados dentro de la comuna de Valdivia. Dentro de dichos proyectos, se encontraba el proyecto denominado para estos efectos “Parque La Ballena” (en adelante, “el proyecto”), de Inmobiliaria SMS Ltda. y Enacción SpA (anteriormente denominada Inversiones Sebastián Eugenio Miranda Hiriart E.I.R.L.). El Proyecto se ubica en el sector Loncoyen Alto, en la zona rural de la comuna de Valdivia, al cual se accede únicamente por un camino vecinal de acceso que empalma con la Ruta T-350.
4. En la denuncia se sostiene que se trataría de proyectos inmobiliarios que *“por sus características y envergadura, no podrían estarse ejecutando sin contar con una resolución de calificación ambiental”*. Además, los denunciantes sostienen que la ejecución de dichos proyectos constituiría una amenaza directa para el desarrollo de sus actividades de captación de agua destinada a satisfacer las necesidades básicas de los usuarios de los Comités, *“por cuanto dichos proyectos contemplan una agresiva intervención del paisaje que se ha traducido en la*

*eliminación de superficies importantes de bosque nativo en inmediaciones de cursos de agua y a la excavación de decenas de pozos profundos destinados a dotar de agua potable a los referidos proyectos”.*

5. La denuncia fue ingresada en el sistema interno de esta SMA bajo el ID 34-XIV-2020 y, en relación al denominado Proyecto “Parque La Ballena”, y dio origen al expediente de fiscalización DFZ-2020-3009-XIV-SRCA.
6. En el contexto de esta investigación, la Superintendencia realizó una actividad de inspección ambiental en conjunto con la Dirección Regional de Aguas de Los Ríos (en adelante, “DGA Los Ríos”) con fecha 10 de julio de 2020; consultó a organismos con competencia ambiental en torno al caso, a saber, la Dirección de Obras Municipales de Valdivia (en adelante, “DOM”), la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de Los Ríos (en adelante, “Seremi MMA”), la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de Los Ríos (en adelante, “SEA Los Ríos”), la Dirección de Vialidad de Los Ríos del Ministerio de Obras Públicas, y la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Los Ríos.
7. Las razones técnicas que tuvo en consideración la SMA en ese momento para iniciar el procedimiento de requerimiento de ingreso al denominado Proyecto “Parque La Ballena”, fueron las siguientes:
  - 7.1. Enacción SpA e Inmobiliaria SMS Ltda. (en adelante y para estos de su referencia conjunta “los titulares”), presentaron con fecha 12 de abril de 2020 una consulta de pertinencia de ingreso al SEIA ante el Servicio de Evaluación Ambiental de la Región de Los Ríos, donde se indicó que éste corresponde a una subdivisión de dos predios continuos que abarcan 24,81 hectáreas en total, en 49 lotes, a ser vendidos para uso habitacional en un régimen de co-propiedad, regidos por un Reglamento de copropiedad.
  - 7.2. En esta misma consulta, se declaró en su oportunidad que las obras que se contemplaban ejecutar en el marco del proyecto consistían en cierres perimetrales, caminos, sistema de agua potable, sistema de electrificación (cable soterrado) y senderos. Producto de estas obras, cada lote a ser vendido estaría provisto de arranque de electricidad y agua potable, más una vía de acceso común.
  - 7.3. En la investigación que llevó a cabo la SMA se constató que, a esa fecha, existían dos viviendas construidas en su totalidad. En una de las viviendas se encontraba instalado un sistema de tratamiento de aguas servidas por fitodepuración, el que servía de modelo para las parcelas que estaban en venta. De acuerdo al modelo de venta, las aguas servidas tratadas se aplicarían para riego.

- 7.4. De igual modo, la SMA constató en ese momento que en la plaza central del proyecto se ubicaba un sistema propio de agua potable compuesto por una captación desde estero sin nombre, a través de una bocatoma lateral, dos estanques de acumulación o regulación, cámara de carga cloradora, más sala de bombas mediante las cuales se impulsa el agua potable al resto de las parcelas.
- 7.5. En cuanto al abastecimiento de energía eléctrica, se constató que ésta se realizaría mediante empalme con una red de alta tensión. En la fiscalización de la SMA del año 2020, se observaron tres transformadores ubicados en tres postes, cuya función es bajar la tensión eléctrica para su posterior distribución a las parcelas. A un costado de los postes o transformadores se ubica un estanque, y en el camino interior se observan postes de tendido eléctrico.
- 7.6. En algunos lotes y en la plaza central, señaló la Superintendencia, existe una alta presencia de copihues. Además, en gran parte del predio hay presencia de bosque nativo, donde se observan especies tales como arrayán, canelo, meli, pitra, luma, quila, trevo y notro. Al respecto, el proyecto cuenta con un Plan de Manejo Obras Civiles, aprobado por CONAF, no obstante, de acuerdo a lo informado por dicha entidad, se detectó corta no autorizada de bosque nativo en una superficie de 0,244 hectáreas, por lo que los antecedentes fueron remitidos al Juzgado Policía Local de Valdivia.
- 7.7. Finalmente, se constató por la SMA, que en los alrededores del proyecto (2-3 kilómetros app.) existen una serie de títulos de merced y dos comunidades indígenas en ese radio (comunidades Quimihue — Lugar de Amigos y Manque Paillalef).
8. Ahora bien, tal como indica la Resolución Exenta N° Res. Ex. N° 2030/2020 – a juicio de la SMA - se verificaban dos tipologías de ingreso de aquellas contenidas en el artículo 10 de la Ley N° 19.300, literales h), subliteral h.1), subnumerales h.1.1) y h.1.3) del artículo 3° del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto Supremo N° 40/2012) y literal p) del citado artículo 10 de la Ley N° 19.300, los que indican específicamente, lo siguiente:
- 8.1. El literal h) del artículo 10 de la ley N° 19.300 y su correlativo en el artículo 3° del Decreto Supremo N° 40/2012, se refiere a “*Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas*”, estableciendo que:
- h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:*
- h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas;*

*h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas; o (...).*

- 8.2. Por su parte, el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 señala, “*p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita*”.
9. En relación a los argumentos específicos desarrollados la SMA en su oportunidad para sostener que se configuraba la tipología del literal h), fueron las siguientes:
  - 9.1. En lo que respecta al subnumeral h.1.1) del artículo 3° del RSEIA, en el considerando 10°, numeral (i) de la Resolución Exenta N° 2030/2020, la SMA sostuvo que el proyecto se trata de un proyecto inmobiliario que se ejecuta en una “*zona declarada latente y saturada*”, ello atendido que se ubica en la comuna de Valdivia, solamente declarada zona saturada por Material Particulado Respirable MP10, como concentración diaria y anual, y por Material Particulado Fino Respirable MP2,5, como concentración diaria, mediante Decreto Supremo N°17/2014 del Ministerio del Medio Ambiente.
  - 9.2. Para la SMA el proyecto se trataría de un loteo. Señaló que dentro de los procesos de subdivisión y urbanización de suelos, el artículo 65 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “LGUC”) establece que para las “subdivisiones” de terrenos propiamente tales, no se requiere la ejecución de las obras de urbanización contenidas en el artículo 134 LGUC por ser suficientes las ya existentes; mientras que si estas obras sí son necesarias —por no existir previamente o se insuficientes—, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones, se trataría de un loteo. A partir de ello, la SMA agregó que al resolver sobre casos similares al de la especie, el Tercer Tribunal Ambiental en sentencia de fecha 26 de agosto de 2020, Rol N° S-2-2020, sostuvo que si el sector donde se encuentra ubicado el predio intervenido carece de obras de urbanización suficientes, “*haciéndose necesarias una serie de obras adicionales a la simple subdivisión predial*”, correspondería a un loteo y no a una simple subdivisión.
  - 9.3. Añadió la SMA que el proyecto contemplaría obras de edificación, tales como viviendas (artículo 59 bis LGUC), así como otro tipo de construcciones tales como postes de alumbrado público o eléctrico (artículo 116 bis G LGUC). La SMA señala que la causal de ingreso en comento no exige que dichas obras de edificación —como tampoco las de urbanización— existan actualmente, **sino que deben estar “contempladas”**. En este caso, dada la naturaleza del proyecto, las obras de

edificación son de la esencia de este, toda vez que no puede concebirse el condominio sin, al menos, la materialización de las obras citadas. De hecho, ya se han construido 2 viviendas, postación superficial, y se contempla la venta de lotes a terceros con el objeto final que los compradores construyan más viviendas.

- 9.4. Según la autoridad fiscalizadora, el proyecto contemplaría necesariamente obras de urbanización, las que son necesarias por no existir previamente, según ya fue explicado por el Tercer Tribunal Ambiental al resolver sobre casos similares al de la especie en la sentencia de Rol N° S-2-2020.
- 9.5. En consecuencia, la SMA concluyó en el considerando 10°, numeral v, de la Resolución Exenta N° 2030/2020, ***“que el proyecto configuraría la hipótesis del encabezado de la causal de ingreso al SEIA del literal h.1) del artículo 3° del RSEIA, al tratarse de un proyecto inmobiliario (loteo que contempla obras de edificación y/o urbanización) emplazado en una zona declarada latente o saturada”***.
- 9.6. En seguida, en cuanto a las circunstancias específicas de los sub literales de la tipología en análisis, y en concreto sobre la del sub literal h.1.1), la SMA señaló que el proyecto se emplaza en zona rural, de acuerdo con el Plan Regulador de la Comuna de Valdivia.
- 9.7. Además, el proyecto requeriría sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, y de hecho, este se encuentra habilitado al menos en lo que se refiere a producción y distribución desde la bocatoma.
- 9.8. En cada casa se implementará un sistema de tratamiento particular por fitodepuración, que si bien se desconoce si serán construidos por los titulares o por los futuros compradores, ello obedece en definitiva a una planificación general por parte de los titulares, quienes se han hecho cargo de asegurar la provisión del recurso y de diseñar la tecnología que se aplicará para ello.
- 9.9. Luego, la autoridad indicó que el proyecto se emplaza en una superficie igual o superior a 7 hectáreas, al ejecutarse sobre un predio que alcanza 24,81 hectáreas. **Por lo tanto, a su juicio inicialmente habría configurado la circunstancia específica del sub literal h.1.3) del artículo 3° del RSEIA.**
10. La SMA también planteó sus argumentos en relación con el literal p) del artículo 3° del RSEIA, señalando que el denominado Proyecto “Parque La Ballena”, podría ser susceptible de afectar el objeto de protección de la ZOIT Valdivia.

11. Al tenor de la Resolución Exenta N° 2030/2020, con fecha 13 de noviembre de 2020, los titulares de la Parcelación evacuaron el traslado conferido por la SMA, realizando una serie de precisiones y alegaciones ante la autoridad, vinculadas a desvirtuar las tipologías de ingreso establecidas en los literales h), subliteral h.1), subnumeral h.1.1) y h.1.3) y p) del RSEIA.
12. Luego, y con fecha 30 de noviembre de 2020, representantes de las Comunidades Indígenas Mapuches Lafkenches Quinan Chicuy; Norche Domo y Traitrayko Mapu, realizaron una denuncia ante la SMA por continuar ejecutando obras del proyecto en la costa de Valdivia *“a pesar de haber sido notificados de la resolución de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”*. Al respecto, resulta importante aclarar, que esta denuncia hace referencia a la notificación de la Resolución Exenta N° 2030/2020, la cual da inicio al procedimiento del requerimiento de ingreso; sin embargo, es previa a que la SMA, requiriera formalmente de ingreso a los titulares del Proyecto, mediante Resolución Exenta N° 2655/2021, de 21 de diciembre de 2021, el ingreso al SEIA. Por tanto, resulta importante que este antecedente se tenga en consideración por la SMA, para descartar los fundamentos de dicha denuncia, por no ser procedentes temporalmente.
13. Al margen de lo que consta en el procedimiento de la SMA, la Seremi Minvu, con fecha 07 de diciembre de 2020, mediante el Ordinario N° 1277/2020, derivó los antecedentes de las denuncias ciudadanas presentadas contra una serie de supuestos proyectos inmobiliarios, al Juzgado de Policía Local de Valdivia, por eventuales infracciones a la Ley General de Urbanismo y Construcción. Cabe señalar que en el caso de la Parcelación “Parque La Ballena”, se inició una causa Rol N° 903-2021-1, contra Asesorías e Inversiones Sebastián Eugenio Miranda Hiriart E.I.R.L. (hoy, Enacción SpA), que incluía a otras personas jurídicas. A solicitud de la E.I.R.L., la causa fue separada del resto de denuncias y se le asignó un nuevo Rol N° 12.322-2021. Esta causa, tras cuatro años luego de las denuncias, fue archivada con fecha 21 de julio de 2025, pues ningún denunciante en autos, concurrió a la ratificación de los hechos denunciados originalmente<sup>1</sup>.
14. En lo que respecta al procedimiento de requerimiento de ingreso de la SMA, consta en el expediente, que con fecha 26 de febrero de 2021, la SMA recepcionó el Oficio Ordinario N° 37/2021, del Servicio Nacional de Turismo, el cual se refiere al literal p) del artículo 3° del RSEIA.
15. Con fecha 06 de abril de 2021, tras las respectivas solicitudes por parte de la Superintendencia, el Servicio de Evaluación Ambiental de la Región de Los Ríos, emitió

---

<sup>1</sup> Documentos adjuntos en Anexo N° 1 de esta presentación.

su Ordinario N° 20211410229/2021. En este se destacan los siguientes elementos:

- 15.1. El Proyecto “Parque La Ballena” corresponde a un proyecto de división de suelo de dos inmuebles contiguos correspondientes a los Roles de Avalúo Fiscal N° 2455-3 y N° 2455-4, cuya superficie total sumada es de 24,81 hectáreas. De la división inmueble resultarán un total de 49 lotes, de 0,5 hectárea cada uno, cuyo objeto será la posterior venta o comercialización. El proyecto se emplaza en una zona rural, en el sector Loncoyen Alto, en la de la comuna de Valdivia, Región de Los Ríos. Las coordenadas geográficas de referencia son representadas en la siguiente Tabla:

**Tabla 1. Cardenas geográficas del del Proyecto “La Ballena”**

Vértices	Coordenada UTM Localización del Proyecto (Datum WGS84 Huso 18)	
	Norte (m)	Este (m)
1	5.592.578	637.709
2	5.592.352	637.645
3	5.592.258	637.610
4	5.592.127	637.553
5	5.591.900	638.098
6	5.592.060	638.179
7	5.592.244	638.249
8	5.592.305	638.249
9	5.592.350	638.258

Fuente: Elaboración propia, en base a Consulta de Pertinencia.

- 15.2. El Ordinario del SEA agrega que los titulares presentaron una Consulta de Pertinencia ID PERTI-2020-2211, la que, entre otros antecedentes, ya plasmados en este documento, daba cuenta de la superficie de las obras consideradas por el Proyecto, las que corresponde a las siguiente:

**Tabla N° 2. Superficies de obras del Proyecto “Parque La Ballena”.**

Ítem	Rol N° 2455-4	Rol N° 2455-3	Total
Caminos internos	0,36	0,84	1,2
Áreas verdes	4,36	6,56	10,92
Obras de captación	0,0002	0	0,0002
Sistema de Tratamiento de Agua Potable	0	0,01	0,01
<b>Gran Total</b>	-	-	<b>12,13</b>

- 15.3. Dicha Consulta de Pertinencia fue desistida por los titulares, mediante su Carta S/N de fecha 22 de octubre de 2020, solicitud que fue resuelta mediante Resolución Exenta N° 20201410191, de 26 de octubre de 2020, de la Dirección Regional de los Ríos.

- 15.4. Luego, en el citado Ordinario, con respecto al literal h.1), el Servicio de Evaluación Ambiental, señala que se entenderá proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización que



presenten algunas de las características singularizadas en sus subnumerales.

- 15.5. Así, estima que se desarrolla un proyecto de loteo con su correspondiente urbanización, pues ***“efectúa la organización espacial del territorio, provee su acondicionamiento y procede a su planificación integral”***. Lo que se ve reflejado por la adquisición del dominio del predio y posterior comercialización, la ejecución del cuadrículado y subdivisión de los lotes, la provisión, operación y administración de las redes de servicios comunitarios. Es decir, según el SEA, el Titular pone a la venta un proyecto que ofrece un cierto estándar predefinido de infraestructura, equipamiento y habitabilidad a los futuros propietarios. Por lo tanto, a juicio de la autoridad, el Proyecto se subsumiría a lo dispuesto por el artículo 3° letra h.1.) del RSEIA. Lo anterior puesto que sería un proyecto inmobiliario de loteo que contempla obras de urbanización, correspondiendo y, en consecuencia, determinar si se configura alguno de los subnumerales del indicado precepto reglamentario.
- 15.6. Así, en relación al literal h.1.1.) constata que el Proyecto Parcelación “Parque La Ballena” se ubica en una zona rural, de acuerdo con lo consignado por los Certificados de Informaciones Previas N° 1772 y N° 1773, ambos de fecha 19 de mayo de 2020 de la I. Municipalidad de Valdivia. Además, el Proyecto considera la implementación de sistema propio de producción y distribución de agua potable, según se ha descrito en los acápite 1 y 2 del presente Informe.
- 15.7. Por otra parte, y en relación con el literal h.1.3., advierte que el Proyecto se emplaza en una superficie superior a 7 ha., equivalente a 24,81 hectáreas.
16. En conclusión, sostiene la Resolución Exenta N° 2030/2020 que *“en cuanto a la causal de ingreso al SELA del literal b) de la Ley N°19.300, el proyecto configuraría esta causal, al tratarse de un proyecto inmobiliario que se ejecuta en una zona declarada latente y saturada, y que cumpliría con las características de los sub literales h.1.1) y h.1.3) del artículo 3° del RSELA”*. Lo anterior se concluiría en atención a que el Proyecto se encuentra dentro de un área de emplazamiento declarada zona saturada de MP10 y MP2,5, como lo es la comuna de Valdivia; además de que el proyecto: (i) se trataría de un loteo; el proyecto contemplaría obras de edificación; (ii) contemplaría necesariamente obras de urbanización; (iii) se encuentra emplazado en una zona rural; (iv) requiere sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas; y (v) se emplaza en una superficie igual o superior a 7 hectáreas.
17. Con fecha 29 de abril de 2021, los titulares de la Parcelación “Parque La Ballena” evacuaron traslado, presentando sus argumentos en contra de lo sostenido por la Dirección Regional del Servicio de Evaluación. A dicha presentación se acompañaron una serie de anexos y antecedentes.

18. Con fecha 12 de mayo de 2021, la SMA solicitó al Servicio de Evaluación Ambiental de Los Ríos complementar su pronunciamiento ya emitido, lo cual consta en la solicitud del Ordinario N° 1613/2021. También solicitó opinión a la Seremi Minvu, mediante el Ordinario N° 1614/2021, para que se pronunciara sobre si el Proyecto (junto con otros), había consultado o ejecutado obras que determinan la “urbanización” de un loteo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Es del todo relevante destacar que el requerimiento de opinión formulado por la SMA se fundó en la función de la Seremi de cautelar que con motivo de las divisiones de predios rústicos no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación territorial y, en consecuencia, era procedente que dicho órgano estableciese, conforme a sus competencias, si en la especie se estaban ejecutando obras de urbanización, lo cual determinaría la procedencia o no de las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en los literales g.1.1.), h.1.1) y h.1.2.) del artículo 3° del RSEIA.
19. Con fecha 18 de mayo de 2021, la SMA mediante Resolución Exenta N° 1108/2021, confiere traslado a los titulares del Proyecto “Parque La Ballena”, para que complementaran y presentaran nuevos antecedentes, vinculados a las tipologías de ingreso al SEIA de los literales h.1) (en lo referente a tratarse el proyecto de un “conjunto de viviendas”) y g.1.1) del artículo 3° del RSEIA.
20. El 10 de junio de 2021, los titulares de la Parcelación evacuaron el traslado conferido, aportando nuevos argumentos en relación a lo solicitado por la SMA. De este escrito, resulta pertinente destacar, para fines de esta presentación, que siempre se sostuvo que la Parcelación no constituye un proyecto inmobiliario, puesto que no se trata de un loteo, ni de conjunto de viviendas, ni tampoco un proyecto de desarrollo urbano.
21. Con fecha 20 de julio de 2021, la Seremi Minvu de la Región de Los Ríos, respondiendo el Ordinario N° 1614/2025 de la SMA, emitió su pronunciamiento, mediante el Ordinario N° 650/2021. Este pronunciamiento calificó como obras de urbanización las presentes en el proyecto, conforme al artículo 134 de la LGUC, esto es: **pavimento de calles y pasajes; obras de alimentación instalaciones sanitarias; desagües de aguas lluvias; instalaciones energéticas; y obras de defensa y servicio del terreno** (según el recuadro del Ordinario N° 650/2021, pág. 13 del mismo):

Obras de Urbanización asemejadas al Art 134 LGUC	pavimento de las calles y pasajes	plantaciones y obras de ornato	obras de alimentación instalaciones sanitarias	desagües de aguas servidas	desagües de aguas lluvias	instalaciones energéticas	obras de defensa y de servicio del terreno
Loteo Los Canelales - Sector Los Pellines	X	X	Proyecto en ejecución.				
Cutipay I	X	X	X		X	X	X
Cutipay II	X	X	X		X	X	X
Loteos Pilolcura	X	X	X		X	X	X
Parque La Ballena	X		X		X	X	X
Loteo Tres Espinos	X		X		X	X	X

22. Luego, sintetiza los elementos que componen un loteo de acuerdo al artículo 2.2.5 de la OGUC, evidenciando las siguientes características en torno al proyecto: apertura de caminos; construcciones (2 viviendas y 1 sala de ventas); construcciones provisionales (containers); y áreas comunes o equipadas (miradores y senderos).
23. En seguida, se refiere a la naturaleza del proyecto, identificando que éste corresponde a un proyecto de “*parcelas de agrado*”. Señala el mismo Ordinario N° 650/2021, que estas parcelas de agrado tienen efectos adversos relevantes en el área rural, principalmente “***al contribuir a la problemática del desarrollo urbano no controlado, afectando el medio natural, los modos de vida y promoviendo transformaciones territoriales no planificadas***”.
24. A la luz de todo lo expuesto, la Seremi Minvu concluye en su Ordinario N° 650/2021 lo siguiente:
- 24.1. Al ejecutar obras de urbanización, “*se establece el hecho de que estas no dicen relación con aquellas necesarias para la explotación agrícola del inmueble, ni con las viviendas del propietario y sus trabajadores (...)*”. En consecuencia, el proyecto no cumple con lo señalado en el D.L. N°3516. El proyecto no se ajusta a las excepciones de inciso primero del artículo 55 de la LGUC, e incumple lo relativo a la apertura de calles y formación de poblaciones.
- 24.2. En relación al carácter de loteo, expresa que el proyecto no habría tenido en consideración las obligaciones contenidas en los artículos 2.2.1, 2.2.4 y 2.2.5 de la OGUC, que establecen las especificaciones asociadas a loteos. Es de indicar desde ya, que la sentencia del Ilte. Tercer Tribunal Ambiental, causa Rol R-5-2022, descarta en

el considerando quincuagésimo<sup>2</sup>, la hipótesis de loteo.

24.3. Por otra parte, señala que *“los proyectos dan cuenta de que se contempla una cierta cantidad de lotes producto de una división que admitirían la construcción de un conjunto de viviendas, es decir, los proyectos promueven la construcción de un ‘conjunto habitacional’”*.

24.4. Cabe indicar desde ya, que el citado Ordinario N° 650/2021 de la Seremi Minvu, fue revisado por la misma autoridad durante el año 2025, quedando plasmada su decisión en el Ordinario N° 771, de 20 de julio de 2025, concluyendo que – tras la respectiva corroboración en terreno – al Proyecto La Ballena, *“actualmente no le serían atribuibles los hechos informados en los Ord N°s 1277 de 2020 y 650 de 2021, por no constituir un “conjunto de viviendas”, conforme lo establecen la OGUC respecto a las definiciones del artículo 1.1.2., lo señalado por la División de Desarrollo Urbano del MINVU en relación a situaciones de similar naturaleza (Ord. N° 083/2022) y a lo preceptuado en la LGUC específicamente en su artículo 1340”*. Se profundizará en el detalle del citado Ordinario N° 771/2025 de la Seremi Minvu, en las siguientes secciones de esta presentación.

25. El 20 de julio de 2021, el SEA respondiendo el Ordinario N° 1613/2021 de la SMA, complementa su Ordinario anterior y emite el Ordinario N° 202114102107/2021. En lo que respecta al denominado Proyecto “Parque La Ballena”, señala que la SMA deberá estarse a lo dispuesto a lo ya informado en el Oficio Ordinario N° 20211410229, de 05 de abril de 2021.

## **B. Requerimiento de Ingreso SMA Rol REQ-039-2020**

26. Con fecha 21 de diciembre de 2021, mediante Resolución Exenta N° 2655/2021, la SMA requirió a Inmobiliaria SMS Ltda. e Inversiones Sebastián Eugenio Miranda Hiriart E.I.R.L. el ingreso del denominado Proyecto “Parque La Ballena”, al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, bajo apercibimiento de sanción.

27. En dicha resolución, la SMA, a partir de todos los antecedentes recabados en el procedimiento y de los puntos expuestos por el SEA, las alegaciones planteadas por el titular, y los informes del Sernatur y la Seremi Minvu, **concluyó** que el proyecto se

---

<sup>2</sup> Considerando Quincuagésimo: Ahora bien, a juicio del Tribunal, con la información existente, no es posible establecer que el Proyecto corresponda, además, a uno de “loteo”, como indica el literal h) del art. 3° del RSEIA. Al respecto, el art. 65 de la LGUC, en el contexto de la Planificación Urbana, dispone que el proceso de subdivisión y urbanización del suelo comprende tres casos, siendo uno de ellos, señalado en la letra b), los Loteos de terrenos, los cuales se encuentran condicionados a la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones. En el mismo sentido, el art. 2.2.4, N° 1, de la OGUC, supone que un loteo implica la división de nuevos lotes, contemplando la apertura de vías públicas, así como cesiones gratuitas de terreno. En el caso de autos, se observa que el Proyecto no cumple con las exigencias mencionadas, ya que no incluye la apertura de nuevas vías públicas, toda vez que el acceso y los caminos interiores no serán de uso público.

encontraría dentro de las causales de ingreso al SEIA de los **literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, y específicamente en relación al literal h), el proyecto cumpliría con los requisitos desarrollados en los sub literales h.1.1.) y h.1.3.) del artículo 3° del RSEIA.**

En el mismo acto administrativo, además de requerir, bajo apercibimiento de sanción, a los titulares del Proyecto “Parque La Ballena” el ingreso del mismo al SEIA, acorde a los literales ya mencionados, se otorgó un plazo para presentar a la Superintendencia, para su revisión y validación, un cronograma de trabajo donde se identificaran los plazos y acciones en que será ingresado al SEIA el proyecto “Parque La Ballena”. Sumado a ello, se realizó **recién en esta Resolución Exenta** la prevención de que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley N°19.300, las actividades que han eludido el SEIA no podrán seguir ejecutándose mientras no cuenten con una resolución de calificación ambiental que lo autorice.

28. El 11 de enero de 2022, los titulares de la Parcelación presentaron el cronograma requerido en la citada Resolución Exenta N° 2655/2021. Este cronograma de ingreso fue rechazado mediante Resolución Exenta N° 76, de 18 de enero de 2022 por parte de la SMA, requiriendo la presentación de uno nuevo.
29. Con fecha 25 de enero de 2022, según consta en el expediente de la SMA, los titulares de la Parcelación interpusieron un recurso de reclamación de legalidad ante el Segundo Tribunal Ambiental, en contra de la Resolución Exenta N° 2655/2021 de la SMA, , la cual consta en la causa Rol R-321-2022. Esta causa, fue derivada al Tercer Tribunal Ambiental, en causa Rol R-5-2022.
30. Por su parte, con fecha 09 de febrero de 2022, los titulares de la Parcelación “Parque La Ballena”, presentaron nuevamente el cronograma, según lo indicado en la Resolución Exenta N° 2655/2021 ya citada, el cual fue aprobado con fecha 07 de marzo de 2022, mediante Resolución Exenta N° 327/2022.
31. Con fecha 22 de julio de 2022, los titulares de la Parcelación “Parque La Ballena”, solicitaron una modificación del cronograma aprobado, la cual fue resuelta mediante Resolución Exenta N° 1428/2022, de 23 de agosto de 2022, en la cual se aprueba la modificación y se indican fechas diferenciadas en caso de que fuere a ingresar por Declaración de Impacto Ambiental o mediante un Estudio de Impacto Ambiental.
32. Con fecha 15 de noviembre de 2022, los titulares de la Parcelación “Parque La Ballena” solicitaron una modificación del cronograma aprobado, la cual fue resuelta mediante Resolución Exenta N° 2105/2022, de 30 de noviembre de 2022, en la cual se aprueba la modificación y se indican fechas diferenciadas en caso que fuere a ingresar por Declaración de Impacto Ambiental o mediante un Estudio de Impacto Ambiental.

33. Con fecha 21 de abril de 2023, los titulares de la Parcelación “Parque La Ballena”, solicitaron una extensión del plazo del cronograma aprobado, la cual fue resuelta mediante Resolución Exenta N° 795/2023, de 10 de mayo de 2023, en la cual se tiene presente la solicitud formulada por los titulares, entre otras materias.
34. Con fecha 15 de septiembre de 2023, los titulares de la Parcelación “Parque La Ballena” volvieron a solicitar una extensión del plazo del cronograma aprobado, la cual fue resuelta mediante Resolución Exenta N° 1816/2023, de 26 de octubre de 2023, en la cual se derivan los antecedentes a la Oficina Regional de Los Ríos, a fin de que lleva a cabo el seguimiento del cumplimiento del requerimiento de ingreso del procedimiento Rol REQ-039-2020.
35. Hasta antes de la dictación de la sentencia del Tercer Tribunal Ambiental, en causa Rol R-5-2022, dictada con fecha 07 de noviembre de 2023, los titulares de la Parcelación “Parque La Ballena” presentaron siete informes de avance del cronograma, tal como consta en el expediente de requerimiento de ingreso Rol REQ-039-2020.

#### **C. Sentencia del Tercer Tribunal Ambiental, causa Rol R-5-2022**

36. El Tercer Tribunal Ambiental, en la causa R-5-2022, descartó que, para el caso concreto, fuera aplicable la tipología de ingreso establecida en el literal p) del artículo 3° del RSEIA. Asimismo, en relación al literal h) del artículo 3° del RSEIA, aunque consideró que se trataría de un conjunto de viviendas, descartó que se tratase de un loteo (Considerando Quincuagésimo, antes citado) ni tampoco que incluyera obras de urbanización (Considerando Quincuagésimo Primero).
37. Tras la dictación de la sentencia del Tercer Tribunal Ambiental y la correspondiente certificación de ejecutoria, con fecha 10 de junio de 2024 la SMA dictó la Resolución Exenta N° 896/2024, que da cumplimiento a la sentencia causa Rol R-5-2022, y que ordena, además, mantener en todas sus partes la Resolución Exenta N° 2655/2021 en lo que se refiere al deber de ingreso al SEIA del denominado Proyecto “Parque La Ballena”, en aplicación de la tipología en el literal h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.
38. Desde esa fecha a la actualidad, los titulares del denominado Proyecto “Parque La Ballena”, continuaron reportando el cumplimiento del cronograma comprometido en el procedimiento de requerimiento de ingreso, en los términos en la Resolución Exenta N° 327/2022, pero solo con respecto al literal h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300. En ese contexto, hasta la fecha, se han ingresado diecinueve reportes a la SMA, que cumplen dicho fin, siendo presentado el último de ellos, **con fecha 12 de septiembre de 2025.** En este sentido, se destaca que en este último reporte se ratificó lo informado en los Reportes Décimo séptimo y Décimo octavo respecto a la decisión de los firmantes de

desistirse del proyecto requerido de ingreso. Junto a ello, se acompañó el Oficio N° 771/2025 de la Seremi Minvu.

**D. Nuevos antecedentes de la Seremi Minvu, Región de Los Ríos generados durante el año 2025**

39. Con fecha 23 de enero de 2025 los titulares de la Parcelación “Parque La Ballena” solicitaron a la Seremi Minvu de la Región de Los Ríos que determinase si se había dado en la práctica la alta probabilidad que indicaba el Ord. N° 650/2021, en el sentido de la materialización efectiva de un núcleo urbano al margen de la planificación en la Parcelación. A dicha presentación se adjuntó un Informe Técnico de análisis que reforzaba la solicitud realizada. Cabe recordar que el citado acto administrativo fue uno de aquellos en los que se basó la SMA para formular el requerimiento de ingreso al SEIA.
40. Con fecha 28 de marzo de 2025, la Seremi Minvu dictó el **Ordinario N° 289/2025**, al cual se adjunta el Informe Técnico N° 1 DDUI, de 28 de marzo de 2025, en el cual se señala lo siguiente:
- 40.1. Que, en el marco de la elaboración de este Informe Técnico N° 1 DDUI, la Seremi Minvu realizó una visita técnica con fecha 13 de febrero de 2025, instancia en la cual se constató en terreno la existencia de actividad agrícola en el predio objeto de fiscalización, el cual, no presenta condicionantes que originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, constatándose en terreno la existencia de actividad agroforestal desarrollada por la Cooperativa Agroforestal La Ballena, en el cual se desarrolla la cosecha no maderable del bosque gravado con servidumbre peatonal y de conservación, cumpliendo con los Criterios Regionales para la Aplicación del Artículo 55° del DFL N° 458/75, LGUC, para la Región de Los Ríos.
- 40.2. De igual modo, indica que *“la Parcelación denominada ‘Parque La Ballena’ corresponde a una **parcelación de 49 unidades** emplazadas en las Hijuelas 4 y 5, sector Cutipay, Loncoyen, Valdivia. Las 49 unidades suman una superficie aproximada de 24,81 hectáreas, de las cuales **sólo el 23,25%, es decir 5,77 hectáreas, se encuentran susceptibles de intervención; permitiéndose solamente 4,5 hectáreas para edificación, es decir un 18,13%, lo que se traduce en aproximadamente 500 metros cuadrados por unidad/predio**”* (énfasis añadido).

---

<sup>3</sup> Es de indicar que si bien en el Ordinario N° 289/2025, señala que – en lo referido a las hectáreas para edificación – señala que el área susceptible de intervención será 4,5 hectáreas para edificación, ésta es aún menor, alcanzando un máximo de 2,45 hectáreas para fines de edificación, lo que equivale a un 10% para construcción, lo que se traduce en aproximadamente 500 metros cuadrados por unidad/predio. Esto coincide con la Cláusula Tres Cuatro del Acta de la Tercera Asamblea Extraordinaria, de 30 de diciembre de 2024, Repertorio N° 5596-2024, de

- 40.3. Que el resto de la superficie está destinada a conservación y servidumbres de paso, situación que fue corroborada en terreno por la Seremi Minvu, con fecha 13 de febrero de 2025. Además, se constató que el predio está inserto en un proyecto de conservación natural, con un modelo de gestión sustentable bajo el modelo de una cooperativa agroforestal y una comunidad rural que mantiene una estrecha vinculación con la comunidad del sector y con representantes de pueblos originarios, corroborándose además la existencia de explotación agroforestal medicinal mapuche. Se verificó que existen áreas de conservación prioritarias dentro del proyecto, evitando discontinuar los ecosistemas y realizar una restauración de los mismos. Lo anterior, según se observó, se realiza por medio del otorgamiento de servidumbres peatonales y de conservación, esto es: cada propietario/comunero debe mantener el territorio que es objeto de conservación, identificando áreas de conservación ecosistémico y de bosque nativo gestionadas por medio de una Servidumbre Peatonal y de Conservación por las cuales tiene libre acceso Cooperativa La Ballena.
- 40.4. En consideración a los antecedentes y análisis correspondiente, respecto al inmueble, se informa por la Seremi que el proyecto **no presenta condicionantes que originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal**, correspondiendo a una actividad agrícola vinculada a la Cooperativa Agroforestal La Ballena Ltda., cuyo giro según SII corresponde a actividades agrícolas y forestales. Así entonces, el Proyecto cumple con los Criterios Regionales para la Aplicación del Artículo 55° del DFL N° 458/75, LGUC, para la Región de Los Ríos.
41. De igual forma, con fecha 10 de abril de 2025, los titulares de la Parcelación “Parque La Ballena”, solicitaron a la Seremi Minvu de la Región de Los Ríos, que - al tenor del Ordinario N° 289/2025 - se dejara sin efecto, el Ordinario N° 650/2021.
42. Al tenor de esta solicitud, la Seremi Minvu de la Región de Los Ríos, con fecha 30 de julio de 2025, dictó el **Oficio Ordinario N° 771/2025**, el cual indica que toma como base el Ordinario N° 289/2025 y el Informe Técnico N° 01 DDUI 2025 específicamente en lo concerniente a la Parcelación Parque La Ballena y señala:
- 42.1. Que se corroboró en terreno que, *“actualmente no le serían atribuibles los hechos informados en los Ord N°s 1277 de 2020 y 650 de 2021, **por no constituir un “conjunto de viviendas”**, conforme lo establecen la OGUC respecto a las definiciones del artículo 1.1.2., lo señalado por la División de Desarrollo Urbano del MINVU en relación a situaciones de similar naturaleza (Ord. N° 083/2022) y a lo preceptuado en la LGUC específicamente en su artículo 134”* (énfasis añadido).



42.2. Luego indica el mismo Ordinario N° 771/2025, que este pronunciamiento se enmarca, además, en un proceso de análisis de concordancia normativa de la Resolución N° 456 (D.O. 18.10.2021), atendido que en esta última se definieron criterios regionales para la aplicación del artículo 55 de la Ley General de urbanismo y Construcciones (LGUC). Se agrega que lo anterior, ha significado la revisión, entre otros, de lo indicado en los Ord. N° 1277 de 2020 y Ord. N° 650 de 2021 de la misma Seremi.

42.3. Finalmente, respecto al Decreto Exento N° 4090, de 30 de julio de 2021, emitido por la Ilustre Municipalidad de Valdivia que decreta “la paralización total de las obras de urbanización y construcciones asociadas a los proyectos que se individualizan a continuación (...)”, la Seremi señala que se derivará a dicha repartición los nuevos criterios aplicables a fin de que dicho órgano, conforme al ámbito propio de sus competencias y facultades, proceda a revisar lo establecido en dicho Decreto y su pertinencia legal.

#### **E. Conclusión y estado actual de la Parcelación “Parque La Ballena”**

43. El Oficio Ordinario N° 289/2025 de la Seremi Minvu, previamente detallado, fue remitidos a la SMA, en el Décimo Séptimo Reporte de Avance vinculado al procedimiento de requerimiento de ingreso REQ-039-2020. En dicho escrito, presentado con fecha 12 de mayo de 2025, se informó lo siguiente:

*“El predio está inserto en un proyecto de conservación natural, con un modelo de gestión sustentable bajo el modelo de una cooperativa agroforestal y una comunidad rural que mantiene una estrecha vinculación con la comunidad del sector y con representantes de pueblos originarios, corroborándose además la existencia de explotación agroforestal medicinal mapuche. Existen áreas de conservación prioritarias dentro del proyecto, evitando discontinuar los ecosistemas y realizar una restauración de los mismos. Lo anterior, se realiza por medio del otorgamiento de servidumbres peatonales y de conservación, cada propietario/comunero debe mantener el territorio que es objeto de conservación, identificando áreas de conservación ecosistémico y de bosque nativo gestionadas por medio de una Servidumbre Peatonal y de Conservación por las cuales tiene libre acceso Cooperativa La Ballena”.*

*Lo anterior ratifica que la parcelación La Ballena no constituye un proyecto de conjunto de viviendas susceptible de generar un nuevo núcleo urbano en una zona rural, sino que lo único existente es el desarrollo de actividades agrícolas y forestales en 49 unidades resultantes de la subdivisión de las Hijuelas 4 y 5, ubicadas en el sector Cutipay, Loncoyen, comuna de Valdivia; todo lo anterior, con un potencial de intervención máximo de 5,77 hectáreas.*

*Lo expuesto tiene como consecuencia que la actividad desarrollada en la Parcelación no puede ser subsumida en ninguna de las tipologías de ingreso al SELA contempladas en el artículo 10 de la Ley*

Nº19.300 y el artículo 3 del D.S. Nº40 del año 2012 del Ministerio del Medio Ambiente (“RSEIA”). En específico, no se configura lo dispuesto en el artículo 3, letra h del RSEIA, puesto que, tal como ha constatado en terreno la autoridad sectorial, no existe un proyecto correspondiente a un conjunto de viviendas desarrollándose con ocasión de la Parcelación La Ballena.

En este contexto, el ingreso de la Parcelación La Ballena al SELA, ya sea a través de una Declaración o Estudio de Impacto Ambiental, carece de objeto, dado que no existe un proyecto o actividad que deba ser evaluado ambientalmente para su materialización, en base a las disposiciones legales y reglamentarias antes identificadas”.

44. De lo expuesto se desprende que la Parcelación “Parque La Ballena”, **ha sido reorientada en su diseño**, poniendo énfasis en: (i) el enfoque rural de la Comunidad Rural y su respectivo acuerdo de reglamentación; y (ii) en la constitución de la Cooperativa Agroforestal La Ballena Ltda., cuyo giro corresponde a actividades agrícolas y forestales. Estos antecedentes se adjuntan en el **Anexo Nº 2** de esta presentación. Ello con el fin, de ajustar la Parcelación, bajo los umbrales del Art. 3º del RSEIA.
45. Con todo, en dicha presentación ante la SMA, de 12 de mayo de 2025, se informó que ***“hemos desistido de desarrollar un proyecto como el que fuera conceptualizado en la Resolución Exenta Nº2655 del año 2021, de la SMA y por la sentencia de 7 de noviembre de 2023 del Tercer Tribunal Ambiental”***.
46. Lo anterior, fue igualmente indicado en el Décimo Octavo Reporte Avance vinculado al procedimiento de requerimiento de ingreso REQ-039-2020, presentado con fecha 11 de julio de 2025, ocasión en la que de igual modo se reitera que ***“la actividad desarrollada en la Parcelación no puede ser subsumida en ninguna de las tipologías de ingreso al SEIA contempladas en el artículo 10 de la Ley Nº19.300 y el artículo 3 del D.S. Nº40 del año 2012 del Ministerio del Medio Ambiente (“RSEIA”). En específico, no se configura lo dispuesto en el artículo 3, letra h del RSEIA, puesto que, tal como ha constatado en terreno la autoridad sectorial, no existe un proyecto correspondiente a un conjunto de viviendas desarrollándose con ocasión de la Parcelación La Ballena”***.
47. Estas diferencias técnicas entre la Parcelación y las tipologías de ingreso, establecidas en el Art. 3º del RSEIA, se desarrollan con más detalle en la siguiente sección.

## II. Argumentos Técnicos

48. Al tenor del procedimiento de requerimiento de ingreso iniciado por parte de la SMA, estos titulares de Parcelación “Parque La Ballena”, en concordancia con su facultad de ajustar el proyecto o desistirse del mismo, han adoptado un conjunto de acciones

asociadas a materializar lo que constituye en definitiva y actualmente la Parcelación, toda vez que **el proyecto requerido ha sido desistido y, luego, sustituido por uno de naturaleza diferente**. Para ello se han realizado determinados rediseños y acciones, con el objeto de dar completa certeza, jurídica y técnica, que la Parcelación da cumplimiento en forma robusta a la normativa urbanística y ambiental vigente.

49. En este sentido, cabe reiterar que la Parcelación “Parque La Ballena”, es un **proyecto de conservación natural, con un modelo de gestión sustentable bajo el modelo conjunto, de una Cooperativa agroforestal y una Comunidad rural**.
50. **A través de la Comunidad rural se mantiene una estrecha vinculación con la comunidad del sector y con representantes de pueblos originarios**, y en ese contexto se desarrolla la actividad de explotación agroforestal medicinal mapuche, entre otras actividades con esas comunidades.
51. Los antecedentes de la Comunidad Rural se adjuntan en el **Anexo N° 2** de esta presentación, dentro de los cuales se acompaña el Acta de la Tercera Asamblea Extraordinaria, de 30 de diciembre de 2024, Repertorio N° 5596-2024, de 08 de enero de 2025, donde se desprende las características antes mencionadas.
52. A su vez, a través de la **Cooperativa La Ballena se han desarrollado áreas de conservación prioritarias dentro del proyecto**, evitando discontinuar los ecosistemas y realizar una restauración de los mismos en los casos que pueda ser necesario. Lo anterior, **se realiza por medio del otorgamiento de servidumbres peatonales y de conservación**, esto es: cada propietario/comunero debe mantener el territorio que es objeto de conservación, identificando áreas de conservación ecosistémico y de bosque nativo gestionadas por medio de una Servidumbre Peatonal y de Conservación por las cuales tiene libre acceso para la Cooperativa.
53. La Cooperativa La Ballena fue constituida el año 2023 y sus antecedentes legales se adjuntan en el **Anexo N° 2** de este documento.
54. Todo lo anterior, ratifica que la Parcelación Parque La Ballena **no constituye un proyecto de conjunto de viviendas susceptible de generar un nuevo núcleo urbano en una zona rural**, sino que lo único existente es el desarrollo de actividades agrícolas y forestales en 49 unidades resultantes de la subdivisión de las Hijuelas 4 y 5, ubicadas en el sector Cutipay, Loncoyen, comuna de Valdivia; todo lo anterior, con un potencial de intervención máximo de 5,77 hectáreas.
55. A continuación, se presentan las diferencias técnicas asociadas al rediseño antes mencionado de la Parcelación Parque La Ballena:

Tabla N° 1

Criterios	Criterios de las Resoluciones Exentas N° 2030/2020 y N° 2655/2021 – SMA	Ajuste del Proyecto 2024-2025 Resoluciones Seremi Minvu y Antecedentes del Titular
Cantidad de hectáreas	La Parcelación “Parque La Ballena” corresponde una subdivisión de dos predios continuos que abarcan 24,81 hectáreas en total, en 49 lotes.	<p>La Parcelación “Parque La Ballena” corresponde a una <b>parcelación de 49 unidades</b> emplazadas en las Hijuelas 4 y 5, sector Cutipay, Loncoyen, Valdivia.</p> <p>Las 49 unidades suman una superficie aproximada de 24,81 hectáreas, de las cuales, sólo el 23,25%, es decir 5,77 hectáreas, se encuentran susceptibles de intervención, permitiéndose solamente 4,5 hectáreas para edificación, es decir un 18,13%, lo que se traduce en aproximadamente 500 metros cuadrados por unidad/predio. El resto de la superficie está destinada a conservación y servidumbres de paso.</p> <p>Esta situación fue corroborada en terreno por la Seremi Minvu.</p>
Destino de los predios	Los predios iban a ser vendidos para uso habitacional en un régimen de co- propiedad, regidos por un Reglamento de copropiedad.	<p>Uso habitacional de los propietarios de las subdivisiones rústicas, pertenecientes a la Comunidad Rural “Parque La Ballena”, lo cual consta en la Reducción de Acta de la Asamblea Extraordinaria, Repertorio N° 3977/2022, de 01 de diciembre de 2022. También consta en el Acta de la Tercera Asamblea Extraordinaria, de 30 de diciembre de 2024, Repertorio N° 5596-2024, de 08 de enero de 2025.</p> <p>Reforzando el carácter agrícola del predio, en la Cláusula Tres Cuatro. Área de Intervención del Acta recién citada, se indica que el área habilitada para intervenir, con construcciones e instalaciones de cualquier tipo, no superará el 10% de la superficie del predio total; y salvo el camino interior de acceso, se respetará un distanciamiento</p>

<b>Criterios</b>	<b>Criterios de las Resoluciones Exentas N° 2030/2020 y N° 2655/2021 – SMA</b>	<b>Ajuste del Proyecto 2024-2025 Resoluciones Seremi Minvu y Antecedentes del Titular</b>
		<p>de los deslindes de seis metros y de tres metros de altura de cualquier tipo de servidumbre.</p> <p>De igual forma, en la cláusula Uno Cuatro de la misma Acta se indica que los propietarios se comprometen a construir en ellos su vivienda y la del cuidador o trabajador que participe en la explotación o conservación de los mismos, todo de conformidad a la LGUC, estándoles prohibido cambiar el destino de los predios agrícolas<sup>4</sup>.</p>
Obras de la Parcelación	Cierres perimetrales, caminos, sistema de agua potable, sistema de electrificación (cable soterrado) y senderos. Producto de estas obras, cada lote a ser vendido estará provisto de arranque de electricidad y agua potable, más una vía de acceso común.	Conforme al Acta de la Tercera Asamblea Extraordinaria, de 30 de diciembre de 2024, Repertorio N° 5596-2024, de 08 de enero de 2025, los cerramientos o cercas divisorias de los sitios - entre sí o con los caminos interiores o con las franjas de las demás servidumbres - deberán construirse necesariamente de cerco vivo, o de elementos ligeros, como estacas de madera, tranqueras o malla. Además, deberán ser permeables para la fauna nativa, permitiendo corredores biológicos, y con una altura máxima en todos los casos de uno coma ochenta metros, excluyéndose por tanto, entre otros, los cierros completos de concreto, ladrillo, estuco o metal. Los cercos deben excluir las áreas de servidumbre.
Obras construidas	<p>Existían dos viviendas construidas en su totalidad<sup>5</sup>.</p> <p>En una de las viviendas se</p>	Se mantienen las dos viviendas construidas en su totalidad, las que fueron realizadas por los propietarios de las subdivisiones rústicas de las parcelas 25 y

<sup>4</sup> Esto va en línea con el criterio de la Dirección Ejecutiva del SEA, que indica que esto no califica para configurar los presupuestos del literal h.1), pues la decisión de una eventual construcción corresponde a los futuros propietarios. Ver en este sentido Proyecto “Loteo Tres Espinos”, adjunto en **Anexo N° 2**.

<sup>5</sup> Estas corresponden a las Parcelas 25 y 27, conforme a la Fotografía 3 del IFA DFZ-2020-3009-XIV-SRCA y a lo dispuesto en el título VI, numeral (v) de la Res. Ex. N° 2655/2021 de la SMA.

Criterios	Criterios de las Resoluciones Exentas N° 2030/2020 y N° 2655/2021 – SMA	Ajuste del Proyecto 2024-2025 Resoluciones Seremi Minvu y Antecedentes del Titular
	<p>encontraba instalado un sistema de tratamiento de aguas servidas por fitodepuración, el que servía de modelo para las parcelas que están en venta. De acuerdo al modelo de venta, las aguas servidas tratadas servirán para riego.</p>	<p>27. Esta última parcela, cuenta hoy con su permiso de edificación, otorgado por la DOM N° 472-2025, de 01 de agosto de 2025<sup>6</sup>.</p> <p>Se aclara que Parcelación “Parque La Ballena”, no es quien construye estas obras en la parcelación, sino que éstas son de responsabilidad de cada propietario de la subdivisión de predios rústicos, en conformidad a la legislación vigente.</p> <p>Lo anterior consta en el Acta de la Tercera Asamblea Extraordinaria, de 30 de diciembre de 2024, Repertorio N° 5596-2024, de 08 de enero de 2025. En dicho documento se indica que los propietarios y ocupantes de las parcelas, a cualquier título, se comprometen y obligan a usar sus predios en armonía y en concordancia con el medio ambiente y con las leyes que lo regulan.</p>
Agua Potable	<p>En la plaza central del proyecto se ubicaba un sistema propio de agua potable compuesto por una captación desde estero sin nombre, a través de una bocatoma lateral, dos estanques de acumulación o regulación, cámara de carga cloradora, más sala de bombas mediante las cuales se impulsa el agua potable al resto de las parcelas.</p>	<p>No existe plaza central alguna, sino que constituye un área de servidumbre en la zona de nivel más alta de la parcelación, en donde se encuentra instalada una parte del sistema de agua particular, 2 estanques acumuladores, una cámara cloradora (que aún no está en funcionamiento), una sala de bomba para los terrenos que no alcanzan a tener desnivel suficiente (8 unidades) y el nacimiento de la red de distribución que entrega agua por gravedad natural a las 41 parcelas restantes.</p> <p>Por otro lado, es de indicar que el Acta de la Tercera Asamblea Extraordinaria, de 30 de diciembre de 2024, Repertorio N° 5596-2024, de 08 de enero de 2025,</p>

<sup>6</sup> Documento acompañado en **Anexo N° 2** de esta presentación.

Criterios	Criterios de las Resoluciones Exentas N° 2030/2020 y N° 2655/2021 – SMA	Ajuste del Proyecto 2024-2025 Resoluciones Seremi Minvu y Antecedentes del Titular
		<p>establece que para la protección del agua, y por ser de interés general para los propietarios de sitios de la Comunidad Rural, ellos se obligan a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- no solicitar, constituir, ni regularizar derechos de aguas superficiales o subterráneas dentro de sus predios, de naturaleza consuntiva o no consuntiva;</li> <li>- se sujetarán para todos los efectos al servicio del Sistema Particular de Agua Potable aprobado conforme a Resolución Exenta N° 22.777/2020<sup>7</sup> o el que haga sus veces, debiendo concurrir igualmente a prorrata por los costos de la mantención del sistema; y</li> <li>- las viviendas que se construyan a contar de la modificación del Reglamento mencionado deberán considerar un sistema de captación y almacenamiento de aguas lluvias desde la techumbre.</li> </ul>
Bocatoma lateral	Captación desde estero sin nombre, a través de una bocatoma lateral	<p>Para ajustar el diseño del Proyecto con lo ordenado por la autoridad, finalmente se optó por realizar el traslado de los derechos de aprovechamiento de aguas, para que fueran coincidentes con el punto de ubicación de la bocatoma.</p> <p>Lo anterior, en el contexto que en el año 2021, la SMA y la DGA tuvieron aprensión con respecto a la bocatoma lateral, lo cual inició un procedimiento de fiscalización ante la DGA, que culminó en la dictación de la Resolución Exenta N° 345/2020, que impuso una multa de 10 UTM y a ubicar la bocatoma en el lugar de los derechos de aprovechamiento de aguas, <b>resulta</b></p>

<sup>7</sup> Adjunta en Anexo N° 2 de esta presentación.

Criterios	Criterios de las Resoluciones Exentas N° 2030/2020 y N° 2655/2021 – SMA	Ajuste del Proyecto 2024-2025 Resoluciones Seremi Minvu y Antecedentes del Titular
		<p><b>importante destacar que esta multa fue debidamente pagada por el titular</b>, con fecha 25 de febrero de 2021, ante la Tesorería General de la República.</p> <p>La aprobación referida consta en la Resolución Exenta DGA N° 423, de 28 de octubre de 2021, en la cual se autorizó el traslado del ejercicio del Derecho de Aprovechamiento de Agua, otorgado originalmente mediante la Resolución DGA Los Ríos N° 034, de 23 de mayo de 2019. El traslado quedó inscrito en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, a Fojas 122 vta. Número 75 Año 2022, Repertorio N° 2121/4909/7367.</p> <p>Todos estos antecedentes constan en el <b>Anexo N° 4</b> del presente documento, lo que da cuenta de que la aprensión de las autoridades fue resuelta y ya se encuentra zanjada.</p>
Energía	<p>El abastecimiento de energía eléctrica se realizaría mediante empalme con una red de alta tensión.</p> <p>En la fiscalización de la SMA del año 2020, se observaron tres transformadores ubicados en tres postes, cuya función es bajar la tensión eléctrica para su posterior distribución a las parcelas. A un costado de los postes o transformadores se ubica un estanque, y en el camino interior se observan postes de tendido eléctrico.</p>	<p>La situación fáctica se mantiene en los mismos términos que el año 2019, sin variaciones.</p> <p>Al respecto, es de indicar que la parcelación “Parque La Ballena” no ha realizado nuevas obras de aquellas constatadas por la autoridad en años anteriores, tal como consta en cada uno de los Reportes remitidos periódicamente a la SMA, los que a la fecha suman diecinueve. Ello sin perjuicio, de las construcciones que bajo el amparo de la LGUC puedan realizar los propietarios y que requerirán los respectivos permisos de edificación.</p>



Criterios	Criterios de las Resoluciones Exentas N° 2030/2020 y N° 2655/2021 – SMA	Ajuste del Proyecto 2024-2025 Resoluciones Seremi Minvu y Antecedentes del Titular
		<p>Todos los terrenos resultantes de las divisiones ante el SAG tienen una vía de acceso común a través del camino sobre servidumbres, acceso al sistema de agua particular y a la red de electrificación, al igual que en septiembre del año 2019.</p>
Flora	<p>En algunos lotes y en la plaza central, existe una alta presencia de copihues. Además, en gran parte del predio hay presencia de bosque nativo, donde se observan especies tales como arrayán, canelo, meli, pitra, luma, quila, trevo y notro.</p> <p>Al respecto, el proyecto cuenta con un Plan de Manejo Obras Civiles, aprobado por Conaf, no obstante, de acuerdo a lo informado por dicha entidad, se detectó corta no autorizada de bosque nativo en una superficie de 0,244 hectáreas, por lo que los antecedentes fueron remitidos al Juzgado Policía Local de Valdivia.</p>	<p>Con respecto a la “denuncia” referida a la corta no autorizada de bosque nativo en una superficie de 0,244 hectáreas, que se derivó ante el Juzgado de Policía Local de Valdivia, causa Rol N° 1705-19-1 ante de dicho tribunal, cabe indicar que tuvo su origen por una autodenuncia realizada ante CONAF, por Inversiones Sebastián Eugenio Miranda Hiriart E.I.R.L, hoy Enacción SpA. Esta causa, fue resuelta en sentencia de fecha 20 de noviembre de 2019, dando cuenta que no existía infracción por corta de bosque nativo de las 0,244 hectáreas, pues se trataba de corta de matorrales, los que no clasifican dentro de lo dispuesto en el artículo 5° de la Ley N° 20.283. La referida sentencia se acompaña en el <b>Anexo N° 5</b> del presente documento.</p> <p>Por otro lado, se ha potenciado en el Proyecto “Parque La Ballena”, la conservación natural en el predio, con un modelo de gestión sustentable bajo el modelo de una cooperativa agroforestal y una comunidad rural que mantiene una estrecha vinculación con la comunidad del sector y con representantes de pueblos originarios, corroborándose además la existencia de explotación agroforestal medicinal mapuche.</p> <p>Existen áreas de conservación prioritarias dentro del proyecto,</p>

Criterios	Criterios de las Resoluciones Exentas N° 2030/2020 y N° 2655/2021 – SMA	Ajuste del Proyecto 2024-2025 Resoluciones Seremi Minvu y Antecedentes del Titular
		<p>evitando descontinuar los ecosistemas y realizar una restauración de los mismos. Lo anterior, se realiza por medio del otorgamiento de servidumbres peatonales y de conservación, cada propietario/comunero debe mantener el territorio que es objeto de conservación, identificando áreas de conservación ecosistémico y de bosque nativo gestionadas por medio de una Servidumbre Peatonal y de Conservación por las cuales tiene libre acceso Cooperativa La Ballena.</p> <p>Lo anterior emana del Acta adjunta en el <b>Anexo N° 2</b> de este documento.</p>
Entorno del Proyecto	En los alrededores del proyecto (2-3 kilómetros a la redonda) existen una serie de títulos de merced y dos comunidades indígenas en ese radio (comunidades Quimihue — Lugar de Amigos y Manque Paillalef).	<p>La Comunidad rural mantiene una estrecha vinculación con la comunidad del sector y con representantes de pueblos originarios, corroborándose además la existencia de explotación agroforestal medicinal mapuche. Ello ha estado dentro de los objetivos centrales de la Comunidad rural, tal como consta en la cláusula Uno Cuatro del Acta de la Tercera Asamblea Extraordinaria, de 30 de diciembre de 2024, Repertorio N° 5596-2024, de 08 de enero de 2025, en la cual se indica que los propietarios se comprometen a mantener la aptitud silvoagropecuaria de sus predios, autorizando al efecto a la Cooperativa Agroforestal La Ballena a realizar cosecha no maderable del bosque en la parte de su predio gravada con servidumbre peatonal y de conservación.</p> <p>De igual forma, Parcelación “Parque La Ballena” ha buscado realizar alianzas con sus comunidades indígenas aledañas con las que mantiene</p>

Criterios	Criterios de las Resoluciones Exentas N° 2030/2020 y N° 2655/2021 – SMA	Ajuste del Proyecto 2024-2025 Resoluciones Seremi Minvu y Antecedentes del Titular
		permanente diálogo y con ellas mantiene un acuerdo de asociación, el que se adjunta en el <b>Anexo N° 6</b> de este documento.

### III. Argumentos Jurídicos

#### A. Argumentos vinculados a la tipología de ingreso

56. Como ha quedado dicho, la posibilidad de que los proyectos se ajusten en término tales que dejen de coincidir con las correspondientes tipologías de ingreso, ya ha sido reconocida en la judicatura especializada ambiental. Esta ha señalado que los titulares de proyectos pueden reducir la magnitud de éstos, en el entendido que los proponentes se encuentran facultados para definir los alcances de las iniciativas, siempre y cuando se cumpla con la normativa ambiental y sectorial aplicable (Considerando Septuagésimo Quinto, causa R-192-2018, Segundo Tribunal Ambiental).
57. A continuación, se realiza un comparativo de los argumentos sostenidos en dicha oportunidad y aquellos necesarios tener presente al tenor del rediseño de la Parcelación “Parque La Ballena”, ya referido; atendido que a la luz de ellos la Parcelación ya no cumple los presupuestos para que sea obligatorio su ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, por lo que el presente procedimiento de requerimiento de ingreso ha perdido objeto, debiendo, por tanto, proceder la SMA a dejar sin efecto el mismo, por las razones que se explican a continuación:

Tabla N° 2

Criterios Artículo 3° RSEIA	Argumentos que sustentaban la tipología del literal h.1) del artículo 3° del RSEIA – STC Rol R-5-2022	Argumentos en base al Ordinario N° 289/2025 y el Ordinario N° 771/2025 de la Seremi Minvu
<b>Criterio General:</b>  h.1.) Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o	El tribunal consideró la existencia de un “conjunto de viviendas”, atendido que:  - Se habrían contemplado “obras de edificación”, ya que, como indica el inicial	Se corroboró en terreno que actualmente no le serían atribuibles los hechos informados en los Ordinarios N° 1277 de 2020 y N° 650 de 2021, <b>por no constituir un “conjunto</b>

Criterios Artículo 3º RSEIA	Argumentos que sustentaban la tipología del literal h.1) del artículo 3º del RSEIA – STC Rol R-5-2022	Argumentos en base al Ordinario N° 289/2025 y el Ordinario N° 771/2025 de la Seremi Minvu
<p>urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características (...)</p> <p><b>Detalle: Conjunto de Viviendas</b></p>	<p>Reglamento interno, ya citado, habría sido concebido como un condominio de parcelas de superficie cercana a las 0,5 ha, destinadas al uso habitacional particular.</p> <p>- La proyección por parte del titular de las edificaciones existentes y futuras como un conjunto, se habría apreciado además en el establecimiento de ciertas exigencias de construcción y diseño de las viviendas en el mismo Reglamento, así como en la materialización de una serie de obras comunes destinadas a la habilitación del Proyecto, tales como caminos internos y las necesarias para el suministro de luz eléctrica y agua potable, además, por cierto, de la administración conjunta por parte de su titular.</p>	<p><b>de viviendas”</b>, conforme lo establecen la OGUC. Lo anterior, atendidas a las definiciones del artículo 1.1.2, lo señalado por la División de Desarrollo Urbano del Minvu en relación a situaciones de similar naturaleza (Ord. N° 083/2022 y lo preceptuado en la LGUC específicamente en su artículo 134). Todo esto consta en el Ordinario N° 771/2025 de la Seremi Minvu.</p> <p>La Parcelación no presenta condicionantes que originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, correspondiendo a una actividad agrícola vinculada a la Cooperativa Agroforestal La Ballena Ltda., cuyo giro según SII corresponde a actividades agrícolas y forestales, y cuyas actividades se desarrollan en conjunto con la Cooperativa rural, tal como consta en el Ordinario N° 289/2025 de la Seremi Minvu.</p>
<p><b>Criterio General:</b> h.1.) Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos</p>	<p>El tribunal consideró que, sin perjuicio que las futuras viviendas que se ubiquen en el resto de las parcelas que hoy no tienen edificaciones sean posteriormente construidas por terceros -los futuros</p>	<p>Se reitera lo indicado en la fila precedente, en términos de señalar que <b>la Parcelación no constituye “conjunto de viviendas”</b> y por tanto no existe infracción alguna a la</p>

Criterios Artículo 3º RSEIA	Argumentos que sustentaban la tipología del literal h.1) del artículo 3º del RSEIA – STC Rol R-5-2022	Argumentos en base al Ordinario N° 289/2025 y el Ordinario N° 771/2025 de la Seremi Minvu
<p>destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características (...)</p> <p><b>Detalle: Proyección de futuras viviendas</b></p>	<p>propietarios-, la infracción se verificaría desde que el desarrollador proyectó la construcción del mencionado conjunto de viviendas y dio inicio a la ejecución del Proyecto, (causa Rol R-28-2020, Tercer TA, considerando vigésimo octavo).</p>	<p>legislación vigente.</p> <p>Luego, más allá de la proyección de obras de los parceleros que consta en el Acta de la Tercera Asamblea Extraordinaria, de 30 de diciembre de 2024, Repertorio N° 5596-2024, de 08 de enero de 2025, las obras que ellos puedan construir deben regirse por la LGUC, solicitando los respectivos permisos de construcción y edificación.</p> <p>En este sentido, resulta útil plasmar lo señalado por la Dirección Ejecutiva del SEA en su Oficio Ordinario N° 202399102141/2023, el cual señala a propósito del Proyecto “Loteo Tres Espinos” que, la decisión de una eventual construcción al corresponder a los futuros propietarios no califica para configurar los presupuestos del literal h.1), del Art. 3º del RSEIA. Este Oficio Ordinario se adjunta en <b>Anexo N° 2</b> de esta presentación.</p> <p>Es de señalar, que el Ordinario del SEA, previamente mencionado, es plenamente aplicable y atinente al presente caso, pues éste también se encontraba en el mismo</p>

Criterios Artículo 3° RSEIA	Argumentos que sustentaban la tipología del literal h.1) del artículo 3° del RSEIA – STC Rol R-5-2022	Argumentos en base al Ordinario N° 289/2025 y el Ordinario N° 771/2025 de la Seremi Minvu
		listado de proyectos originalmente contemplados en el Informe de Fiscalización “DFZ-2020-3009-XIV-SRCA”, al igual que el Proyecto “Parque La Ballena”.
<b>Subcriterio:</b> h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas;	El tribunal consideró que la Parcelación se sitúa en el área rural de la comuna de Valdivia, y requiere de un sistema propio de producción y distribución de agua potable, el cual se encontraba implementado; así como de un sistema de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, cuyas características principales se encontraban descritas en el mismo Reglamento interno.	Se reitera lo indicado en la fila precedente, en términos de señalar que <b>la parcelación no constituye “conjunto de viviendas”</b> y por tanto no existe infracción alguna a la legislación vigente.  Este criterio es anexo a la categoría principal, que ha desvirtuado ser conjunto de viviendas.
<b>Subcriterio:</b> h.1.3.) Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas; (...).	El tribunal consideró que el Proyecto se ajustaba a lo que indica el literal h.1.3, ya que se ubica en una superficie de 49 has, siendo por tanto superior a las siete hectáreas que requiere la tipología.	La parcelación “Parque La Ballena” corresponde a, efectivamente, una parcelación de 49 unidades emplazadas en las Hijuelas 4 y 5, sector Cutipay, Loncoyen, Valdivia. Las 49 unidades suman una superficie aproximada de 24,81 hectáreas, de las cuales, sólo el 23,25 % <b>es decir 5,77 hectáreas se encuentran susceptibles de intervención, permitiéndose solamente 4,5 hectáreas para edificación, es decir un 18,13%, lo que se traduce en aproximadamente 500 metros cuadrados por</b>

Criterios Artículo 3º RSEIA	Argumentos que sustentaban la tipología del literal h.1) del artículo 3º del RSEIA – STC Rol R-5-2022	Argumentos en base al Ordinario N° 289/2025 y el Ordinario N° 771/2025 de la Seremi Minvu
		<b>unidad/predio.</b> El resto de la superficie está destinada a conservación y servidumbres de paso, situación que fue corroborada en terreno por la Seremi MINVU, tal como se deja establecido en su Oficio Ordinario N° 289/2025.

58. Lo expuesto tiene como consecuencia que la actividad desarrollada en la Parcelación no puede ser subsumida en ninguna de las tipologías de ingreso al SEIA contempladas en el artículo 10 de la Ley N°19.300 y el artículo 3º del RSEIA. En específico, no se configura lo dispuesto en el artículo 3º letra h) del RSEIA, puesto que, tal como ha constatado en terreno la autoridad sectorial, **no existe un proyecto correspondiente a un conjunto de viviendas desarrollándose ni por desarrollar con ocasión de la Parcelación “Parque La Ballena”**. Este razonamiento, se adiciona a lo ya resuelto por el Ilte. Tercer Tribunal Ambiental, en causa Rol R-5-2022, que indica, en sus considerandos quincuagésimo y quincuagésimo primero, que la Parcelación “Parque La Ballena”, no constituye loteo, ni tampoco considera obras de urbanización, tal como ya fue mencionado.
59. En este contexto, el ingreso de la Parcelación “Parque La Ballena” al SEIA, ya sea a través de una Declaración o Estudio de Impacto Ambiental, **carece de objeto**, dado que no existe un proyecto o actividad que deba ser evaluado ambientalmente para su materialización, en base a las disposiciones legales y reglamentarias antes identificadas.

**B. Argumentos jurídicos para abordar aspectos asociados a denuncias ciudadanas**

60. Es del todo relevante aportar a la SMA, antecedentes que refieren a las relaciones y vínculos que actualmente se mantienen con las organizaciones que en su oportunidad formularon las denuncias que dieron origen al procedimiento de requerimiento de ingreso.
61. Las inquietudes ciudadanas manifestadas por los Comités de Agua Potable Rural y por las Comunidades Indígenas aledañas, han sido abordadas por la Parcelación “Parque La Ballena”, durante este tiempo, a través de las siguientes vías:

- 61.1. Medidas correctivas en el caso de la denuncia de los Comités de Agua Potable, lo cual tuvo su correlato en el procedimiento de fiscalización ante la DGA, que culminó en la dictación de la Resolución Exenta N° 345/2020, que impuso una multa de 10 UTM y ordenó ubicar la bocatoma en el lugar de los derechos de aprovechamiento de aguas. Al respecto, la medida correctiva, más allá del pago de la multa impuesta, contempló el traslado de los derechos de aprovechamiento de agua, lo cual se encuentra aprobado mediante la Resolución Exenta DGA N° 423, de 28 de octubre de 2021. El traslado quedó inscrito en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, a Fojas 122 vta. Número 75 Año 2022, Repertorio N° 2121/4909/7367.
- 61.2. Por otro lado, en el caso de las Comunidades Indígenas, Parcelación “Parque La Ballena” ha mantenido un trabajo continuo con las comunidades indígenas aledañas y que han estado dispuestas a generar lazos colaborativos en el tiempo. Ello se ha realizado al alero de la conformación de la “Comunidad Rural Parque la Ballena” y de la “Cooperativa Agroforestal La Ballena”, mediante una serie de acciones, trabajos y aportes a la comunidad de vecinos, a fin de mantener y mejorar los caminos exteriores. Además, con la Comunidad Indígena San Ignacio se ha establecido un acuerdo de colaboración, el cual consta en el Contrato de Asociación, de 22 de febrero de 2024. Este contrato se ha materializado en aportes en trabajo y monetarios para mejoras en el Cementerio Mapuche y Feria Costumbrista, además de la participación en la Feria Costumbrista San Ignacio con un puesto. Por otra parte, se ha materializado un aporte a la Comunidad Indígena Manque Paillalef, para arreglos en su comunidad<sup>8</sup>. En el **Anexo N° 6** de este documento se acompañan los antecedentes que sustentan la información señalada.
62. Lo anterior, da cuenta de la preocupación constante de la Parcelación “Parque La Ballena”, en armonía con su carácter agroforestal, de cuidar el paisaje y su entorno, en conjunto con sus vecinos, las comunidades indígenas aledañas, en pleno respeto de sus saberes ancestrales, cuidando el bosque nativo y los cursos de agua.
63. Finalmente, la SMA, en virtud de todos los antecedentes que constan en el expediente y que han sido aportados por la Parcelación “Parque La Ballena”, podrá advertir que los elementos que esgrimieron los denunciantes mencionados (Comités de Agua Potable y Comunidades Indígenas), no tenían asidero material ni legal respecto de esta Parcelación, pues:

---

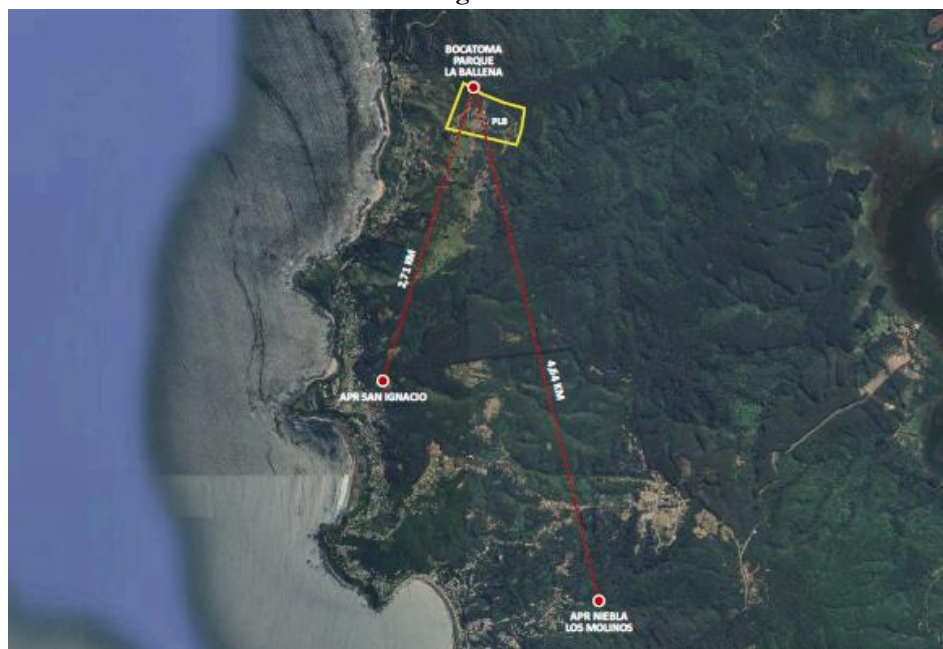
<sup>8</sup> Es de indicar que la Parcelación ha buscado alternativas de diálogo con otros denunciantes de este procedimiento administrativo, y respecto de los cuales a esta fecha no ha sido posible entablar una relación en estos años.



63.1. **En Parque La Ballena no hubo intervención de cursos de agua.** En efecto, el procedimiento de la DGA, resuelto mediante Resolución Exenta N° 345/2020, solo tuvo por objeto aplicar una multa, pues la bocatoma se encontraba en un lugar distinto al punto donde se encontraban autorizados los derechos de aprovechamiento de aguas, junto con ordenar mover la bocatoma hacia el lugar autorizado para el ejercicio de tales derechos. Habiéndose tramitado y obtenido la autorización de la autoridad sectorial para el punto de captación efectivo se constata que no ha existido, ni existe, afectación alguna.

A continuación, se exhibe una imagen que da cuenta de la distancia de la Parcelación con la ubicación de los APR, y que permite verificar que no hubo intervención de cauces y que los APR no fueron afectados:

Imagen N° 1



Fuente: Elaboración propia

63.2. **En Parque La Ballena no hubo excavación de pozos profundos destinados a dotar de agua potable.** La Parcelación “Parque La Ballena” nunca realizó pozos ni ninguna otra excavación similar, tal como consta en el Informe Técnico N° 36, de 14 de octubre de 2021, elaborado por la Dirección General de Aguas, el cual elaborado por el organismo para informar en la causa R.U.C. N° 2100202643-8, de la Fiscalía de Valdivia. Este documento se acompaña en el **Anexo N° 7** de esta presentación.

## POR TANTO,

Al tenor de todo lo expuesto, y en virtud de lo dispuesto en la Resolución Exenta N° 1.816/2023, de 26 de octubre de 2023, dictada en el procedimiento Rol REQ-039-2020, que ordena en el Resuelvo Segundo que todas las presentaciones asociadas a este procedimiento, sean dirigidas a la Oficina Regional de Los Ríos, solicitamos a Ud. en su calidad de Jefe de la misma, emitir un pronunciamiento de fiscalización al tenor de los antecedentes presentados, con el fin de que pueda indicar:

- (a) Que la Parcelación “Parque La Ballena”, en la actualidad, por las características técnicas y jurídicas informadas en esta oportunidad, no cumple con ninguna tipología de ingreso estipulada en el artículo 10 de la Ley N° 19.300 ni en el artículo 3° del D.S. N° 40/2012.

En específico, que **no cumple con ninguna de las características que exige la ley ni el reglamento, para estimar que la Parcelación “Parque La Ballena”, es un proyecto de aquellos sindicados en el literal h.1) del D.S. N° 40/2012, por no constituir núcleos urbanos, ni loteo, no tiene obras de urbanización o conjuntos de viviendas, en los términos señalados por la Seremi Minvu, en sus Ordinarios N° 289/2025 y N° 771/2025. Y por esta razón, no corresponde analizar, los subnumerales del h.1.1.) ni el h.1.3.), los que de igual forma han sido descartados en este escrito. Lo anterior, sumado a lo ya resuelto por el Ilte. Tercer Tribunal Ambiental, en causa Rol R-5-2022<sup>9</sup>.**

- (b) Que todos los aspectos denunciados por los Comité de Agua Potable y Comunidades Indígenas han sido abordados por la Parcelación “Parque La Ballena”, quien mantiene una preocupación constante por el entorno y el medio ambiente del sector.

**PRIMER OTROSÍ:** Una vez que sea emitido su Informe de Fiscalización, tenga bien en remitir este escrito a la Fiscalía de la Superintendencia del Medio Ambiente, para que en mérito de estos antecedentes y en virtud del Informe de Fiscalización que Ud. realice, proceda - en razón del artículo 61 de la Ley N° 19.880, supletoria a la LOSMA, proceda a revocar la Resolución Exenta N° 2655/2021, que requirió de ingreso a la Parcelación “Parque La Ballena”, **por evidente falta de objeto.**

Lo anterior, fundado en que se han verificado circunstancias sobrevinientes de hecho y de derecho, que afectan la decisión originalmente adoptada por la SMA en la Resolución Exenta N° 2655/2021, que afectan su contenido jurídico, tornándolo ilegítimo (CS Rol N° 7554-2015).

---

<sup>9</sup> Considerandos quincuagésimo y quincuagésimo primero, causa Rol R-5-2022, Ilte. Tercer Tribunal Ambiental.

Esta revocación se justifica porque en el procedimiento de requerimiento de ingreso REQ-039-2020, los presupuestos que justificaron el inicio del mismo han variado en el tiempo, alejando a los titulares de la Parcelación “Parque La Ballena”, de la tipología de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental que tanto la SMA como el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, con asiento en Valdivia, determinó que se configuraba al momento de la dictación de la sentencia en la causa R-5-2022, de 07 de noviembre de 2023. Lo anterior, por cuanto el proyecto requerido ha sido desistido y, luego, sustituido por uno de naturaleza diferente.

**SEGUNDO OTROSÍ:** En razón de lo dispuesto en lo principal de este escrito, y en virtud del artículo 37 de la Ley N° 19.880, solicito tenga a bien requerir un nuevo Informe al Servicio de Evaluación Ambiental de la Región de Los Ríos, o en subsidio a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental si se considera pertinente, para determinar si, a la luz de los nuevos antecedentes, la Parcelación “Parque La Ballena” constituye o no un proyecto inmobiliario.

**TERCER OTROSÍ:** Por medio del presente, se acompañan los siguientes documentos que fundamentan la presentación de Parcelación “Parque La Ballena”.

Anexo	Detalle
<b>Anexo N° 1 Oficios y Resoluciones Minvu</b>	1.0. Ordinario N° 1277/2020, de 07 de diciembre de 2020 y resolución de archivo del JPL de Valdivia, causa Rol N° 12.322-2025-1. 1.1. Ordinario N° 650/2021, 20 de julio de 2021 1.2. Ordinario N° 289/2025, 08 de marzo de 2025 1.3. Ordinario N° 771/2025, 30 de julio 2025 1.4. Resolución Exenta N° 456/2021, de 18 de octubre de 2021
<b>Anexo N°2 – Acta Asamblea y Ord. SEA</b>	2.1. Reducción Acta Asamblea Extraordinaria “Comunidad Rural Parque La Ballena”, Repertorio N° 3977/2022. 2.2. Acta de la Tercera Asamblea Extraordinaria, de 30 de diciembre de 2024, Repertorio N° 5596-2024, de 08 de enero de 2025. 2.3. Extracto Cooperativa La Ballena, que indica que fue reducida a escritura pública con fecha 24 de marzo de 2023, Repertorio N° 981-2023, el Acta de la Junta General Constitutiva y el Estatuto Social, celebrada con fecha 26 de enero de 2023, mediante la cual se constituyó la “Cooperativa Agroforestal La Ballena Limitada”. 2.4. Publicación extracto Cooperativa La Ballena. 2.5. Ord. SEA N° 202393102141/2023, Proyecto “Loteo Tres Espinos”. 2.6. Permiso de Edificación, Parcela 27, N° 472/2025.
<b>Anexo N°3 Planos</b>	3.1 Plano de Área de Intervención Comunidad Rural 3.2. Plano Zona Notariado
<b>Anexo N°4 Documentos DGA y Resolución Seremi</b>	4.1. Res. Ex. N° 22777/2020, de la Seremi de Salud de la Región de Los Ríos. 4.2. Res. Ex. N° 345/2020 30 de septiembre de 2020 4.3. Certificado de Pago Multa TGR.

<b>Anexo</b>	<b>Detalle</b>
<b>de Salud</b>	4.4. Res. Ex. N°426/2021, Autoriza el Traslado del Ejercicio de un derecho de aprovechamiento de uso consuntivo de aguas superficiales. 4.5. Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, a Fojas 122 vta. Número 75 Año 2022, Repertorio N° 2121/4909/7367. 4.6. Certificación Propiedad de aguas.
<b>Anexo N°5 Documentos JPL</b>	5.1 Sentencia causa Rol N° 1705-19-1
<b>Anexo N°6 Comunidades</b>	6.1 Contrato Cooperativa la Ballena 6.2 Aportes de PLB a la Comunidades 6.3 Explotación Agroforestal y trabajo con las Comunidades indígenas
<b>Anexo N° 7 Informe Técnico DGA</b>	7.1. Informe Técnico DGA N° 36/2021.

**Sebastián Eugenio Miranda Hiriart**  
**pp. Enacción SpA**  
**10.546.520-3**

**Matías Swinburn Joannon**  
**pp. Inmobiliaria SMS Ltda.**  
**10.549.560-9**