

**Reclamación contra actos de la Superintendencia del Medio Ambiente (art. 17 N°3 LTA). Requerimiento de ingreso: La instalación de una red eléctrica, las instalaciones sanitarias y la pavimentación constituyen obras de urbanización para efectos del requerimiento de ingreso. El concepto de loteo en sede ambiental es diverso al concepto de la normativa urbanística.**

<p>Loteo GMR Osorno Región de Los Lagos</p>
<b>Identificación</b>
Tercer Tribunal Ambiental – Rol R-29-2024 – Reclamación del art. 17 N°3 LTA – “Inmobiliaria e Inversiones GMR SPA con Superintendencia del Medio Ambiente” – 31 de julio de 2025
<b>Indicadores</b>
requerimiento de ingreso – urbanización – loteo – destino industrial.
<b>Normas relacionadas</b>
LTA, arts. 17 N°3 y 18 N°3; LOSMA, art. 3º letra i); Ley N°19.300, arts. 8º y 10 letras g) y h); LGUC, art. 134; RSEIA, art. 3.
<b>Antecedentes</b>
Mediante la Res. Ex. N°1.785 de 25 de septiembre 2024 (Resolución Reclamada) la SMA requirió de ingreso al SEIA, bajo apercibimiento de sanción, a Inmobiliaria e Inversiones GMR SPA por ser el titular del proyecto Loteo GMR Osorno”. Ante esto, el titular interpuso reclamación ante el Tercer Tribunal Ambiental solicitando se declare la nulidad del acto reclamado.
<b>Resumen de la sentencia</b>
Conforme a las alegaciones de las partes, las controversias de la causa resueltas por el Tribunal, correspondieron a: 1. Si se configuraron correctamente los supuestos del art. 10 letra g) de la Ley N° 19.300. El Tribunal determinó que de acuerdo a lo establecido en el literal g.1.3 del art. 3 del RSEIA, esta causal de ingreso requiere que el proyecto se emplace en una zona no regulada o comprendida en planes sometidos a EAE, que contemple obras de edificación y/o urbanización, y estas obras tengan una destinación industrial con una superficie mayor a 3 hectáreas (C. 30º).

Respecto a las obras de urbanización, el Tribunal determinó que la instalación de una red eléctrica constituye una obra de urbanización concebida desde el inicio del proyecto, constando también que dicha red ha sido promocionada por el titular (C.39°).

Luego, respecto a las obras de pavimentación de calles y pasajes como hipótesis de urbanización, el Tribunal señaló que estas no son autosuficientes para configurar una urbanización. Lo anterior, atendido que es una obra común a la subdivisión de predios rústicos al alero del D.L. 3.516 y a los loteos en zona rural a los que alude el art. 134 de la LGUC (C.44°).

Sin perjuicio de lo anterior, al existir además obras de las que señala el art. 134 de la LGUC, el Tribunal estimó que aquellas revisten el carácter de urbanización (C.45°).

Por su parte, respecto a las instalaciones sanitarias destinadas al suministro de agua, el Tribunal determinó que estas se corresponden con un sistema de redes colectivas con fuente propia, que a su vez constituyen una etapa inicial de una instalación sanitaria, por lo que corresponden a obras de urbanización (C.48°).

Por otra parte, el Tribunal estableció que la acepción que se debe dar al término loteo en materia ambiental, es diversa a la que se define en materia urbanística, ya que lo contrario importa dejar sin contenido el literal g.1.3 del art. 3 del RSEIA, volviendo su mención en tautológica. Así, loteo debe entenderse como el proceso de división de suelo en lotes, sin implicar necesariamente obras de urbanización (C.58°).

Acerca de la destinación industrial del proyecto, el Tribunal determinó que esta corresponde a la hipótesis más probable en consideración a la existencia de obras de urbanización, publicidad orientadas a fines industriales, la existencia de solicitud de factibilidad para la construcción, los giros de las sociedades que adquirieron algunos predios parte del proyecto, y la alteración del terreno (C.78°).

2. Si se configuraron correctamente los supuestos del art. 10 letra h) de la Ley N° 19.300. En este punto, el Tribunal tuvo presente lo expuesto en la controversia anterior, verificó que el proyecto se emplaza en la comuna de Osorno, zona saturada para MP10 y MP2,5, y que el tamaño del proyecto excede el umbral del RSEIA para esta causal, por lo que se configura la causal de ingreso al SEIA (C.84°).

Por lo expuesto, el Tribunal rechazó la reclamación.