



OF. ORD.: N° (N° digital y fecha de la resolución en costado inferior izquierdo)

ANT.: Ordinario N° 2766, de fecha 08 de octubre del 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que solicita pronunciamiento informe de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación Ambiental.

MAT.: Evacúa Informe.

Valdivia,

**DE : DIRECTORA REGIONAL
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN DE LOS RÍOS**

**A : SR. CRISTÓBAL DE LA MAZA GUZMÁN
SUPERINTENDENTE
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

Mediante Ordinario N° 2766, de fecha 08 de octubre del 2020, recepcionado con fecha 14 de octubre del 2020 (“Ordinario N° 2766/2020”), de la Superintendencia del Medio Ambiente (“SMA”), ha solicitado a esta Dirección Regional emitir un pronunciamiento a fin de analizar, si conforme a los antecedentes acompañados, el Proyecto denominado “Loteo Los Canelales- Sector Los Pellines”, requiere ingresar de forma obligatoria al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“SEIA”), de conformidad a lo dispuesto por los artículos 8 y 10 de la Ley N° 19.300.

Al respecto, esta Dirección Región ha tenido a la vista los siguientes antecedentes:

1. Oficio Ordinario N° 2766, de fecha 08 de octubre del 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente.
2. Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2020-3202-XIV-SRCA.
3. Traslado al Titular.
4. Oficio Ordinario N° 945, de fecha 28 de agosto de 2020 (“Ord. N° 945/2020”), de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos (“SEREMI MINVU”).
5. Oficio Ordinario N° 248, de fecha 31 de agosto de 2020 (“Ord. N° 248/2002”), de la Dirección Regional de Corporación de Desarrollo Indígena de la Región de Los Ríos (“CONADI”).

6. Oficio Ordinario N° 127, de fecha 10 de julio de 2020 (“Ord. N° 127/2020”), de la SEREMI de Medio Ambiente de la Región de Los Ríos (“SEREMI de Medio Ambiente”).
7. Oficio Ordinario N° 517, de fecha 3 de septiembre de 2020 (“Of. Ord. N° 517/2020”), de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Valdivia.
8. Los demás indecisos que constan en el expediente administrativo sobre requerimiento de ingreso, Rol REQ-032-2020.

1. ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO

El Proyecto “Loteo Los Canelales - Sector Los Pellines”, corresponde a un proyecto de división de suelo del inmueble Rol de Avalúo Fiscal N° 2440-4, cuya superficie aproximada es de 66,7 hectáreas¹. De la división inmueble resultaran un total de 50 lotes de 1 hectárea cada uno, cuyo objeto será la posterior venta o comercialización.

El proyecto, emplaza en una zona rural², ubicada en el kilómetro 12,5, de la Ruta-340, en la de la comuna de Valdivia, Región de Los Ríos. Las coordenadas geográficas de referencia son representadas en la siguiente Tabla³:

Tabla 1. Cardenas geográficas del del Proyecto “Loteo Los Canelales- Sector Los Pellines”

Vértices	Coordenada UTM Localización del Proyecto (Datum WGS84 HUSO 18)	
	Norte (m)	Este (m)
Referencia	5.589.212	651.372
Instalación de faenas	5.598.400	642.280

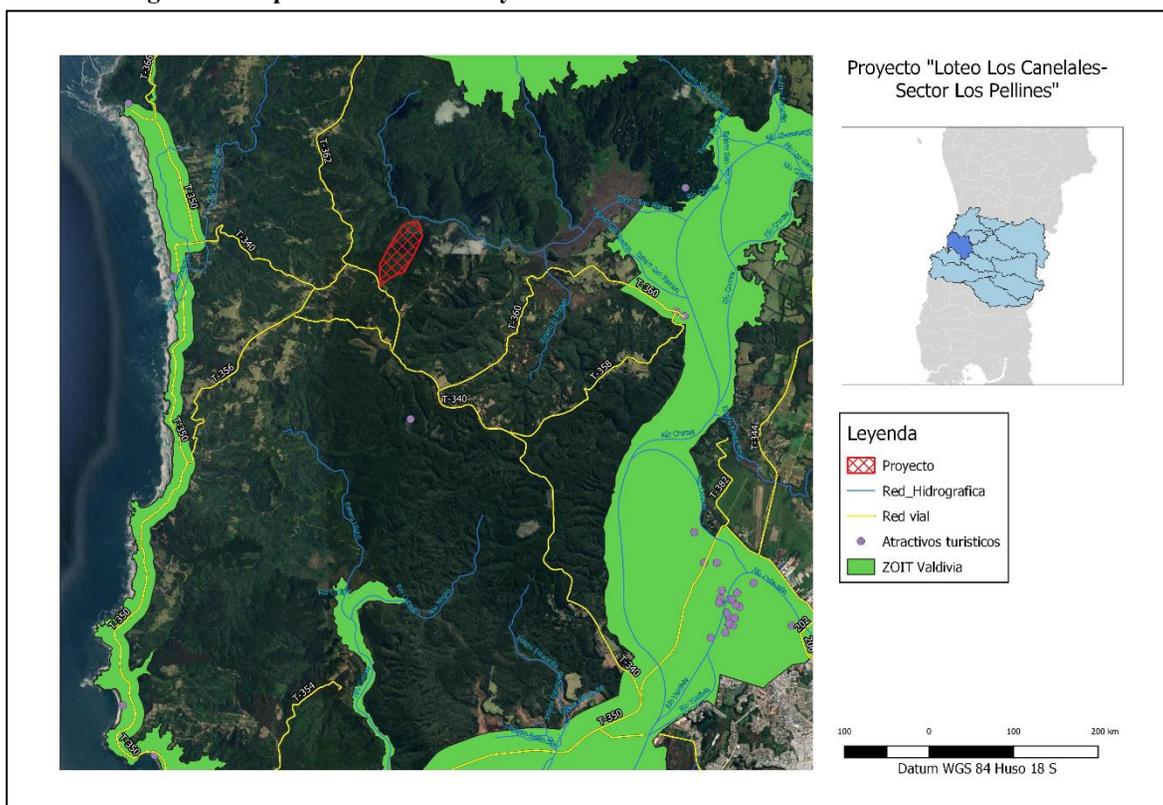
Fuente: Elaboración propia, en base a Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2020-3202-XIV-SRCA.

¹ Se hace presente que el “Plan de Manejo de Corta y Reforestación de Bosque Nativo para Ejecutar Obras Civiles” acompañado por el Titular en su traslado, informa que el inmueble tendría una superficie total mayor a la que se consigna en el Informe Técnico de Fiscalización Ambiental, equivalente a 68,23 ha.

² SEREMI MINVU (2020), Of. Ord. N° 945, número 2, p. 2

³ Se hace presente que no existe entre los antecedentes tenidos a la vista una uniformidad sobre las coordenadas geográficas del Proyecto, así en Informe Técnico de Fiscalización Ambiental, se informa que las coordenadas UTM de referencia (Datum WGS-84 Huso 18 S) sería: “5.589.212 N y 651.372 E”. Por su parte, la SEREMI MINVU, informa que las coordenadas del Proyecto serían: “5.598.368 N y 642.286 E”. En el caso de la CONADI, se informa que las coordenadas del Proyecto corresponden a las siguiente: “5.598.532 N y 642.407 E”. Titular, a su vez, en el documento citado en la nota al pie N° 1, informa las siguientes coordenadas: “5.598.410 N y 642.265 E”.

Figura 1. Emplazamiento del Proyecto “Loteo Los Canelales- Sector Los Pellines”.



Fuente: Elaboración propia.

2. HECHOS CONSTATADOS DURANTE EL PROCEDIMIENTO DE FISCALIZACIÓN

El proceso de investigación tiene su origen en la denuncia presentada por la el Comité de Agua Potable Rural Niebla Los Molinos, Comité de Agua Potable Rural San Ignacio playa Rosada, Loncoyen y Centinella y el Consejo de Desarrollo de la Costa, realizada con fecha 06 de junio del 2020, la que, en términos generales, informa de la existencia de una serie de proyectos inmobiliarios ejecutados en la comuna de Valdivia, los que por sus características y envergadura, no podrían estar ejecutándose sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental. Asimismo, denuncian que dichos proyectos constituyen una amenaza para desarrollo de sus actividades de captación de agua.

De acuerdo a los hechos constatado por la SMA en la inspección realizada el día 12 de agosto del 2020, se observa lo siguiente:

- i) El Proyecto “Loteo Los Canelales - Sector Los Pellines”, emplaza en una zona rural de la comuna de Valdivia, y corresponde a un proyecto de división de suelo del inmueble Rol de Avalúo Fiscal N° 2440-4, cuya superficie aproximada es de 66,7 hectáreas⁴. De la división inmueble resultaran un total de 50 lotes de 1 hectárea cada uno, cuyo objeto será la posterior venta o comercialización.
- ii) El acceso al proyecto de loteo se realiza desde el kilómetro 12,5 de la Ruta T-340, el cual conecta con el camino interior. Se observó que al interior del inmueble existe un camino de antigua data. No obstante ello, al momento de la inspección se constató que el Titular del proyecto se encontraba realizando faenas de habilitación de caminos, los que, en definitiva, permitirán el acceso a cada uno de los lotes resultantes.⁵

⁴ Se hace presente que el “Plan de Manejo de Corta y Reforestación de Bosque Nativo para Ejecutar Obras Civiles” acompañado por el Titular en su traslado, informa que el inmueble tendría una superficie total mayor a la que se consigna en el Informe Técnico de Fiscalización Ambiental, equivalente a 68,23 ha.

⁵ Por lo demás, se indica que la Ruta T-340, de acuerdo al Decreto Exento N° 3068/2010, del Ministerio de Obras Públicas, es un camino público y que, a efectos de habilitar un acceso al Proyecto, requiere contar con

- iii) Actualmente en el predio no existen obras de empalme eléctrico, sin embargo, de acuerdo a la información obtenida por la SMA en su visita inspectiva, se constató que, con el objeto de abastecer de energía eléctrica a cada uno de los lotes, se ejecutarán las obras de postación y se habilitará arranques eléctricos mediante empalme con la red de alta tensión.
- iv) En cuanto a las obras de suministro de agua potable, existe información contradictoria. Por una parte, se señala el Proyecto habilitará pozos u obras de captación sobre cursos superficiales que permitirán suministrar el indicado recurso hídrico a los lotes resultantes. Sin embargo, de acuerdo a las declaraciones del encargado de obras *“la venta de los lotes no incluirá el servicio de agua, debiendo cada dueño de lote hacer las gestiones pertinentes a conseguir el recurso”*.⁶ De todas formas, es concluyente que al momento de la fiscalización no se constataron obras de captación construidas.
- v) Finalmente, se observó que el Titular estaría ejecutando corta de bosque nativo. Dicha acción o actividad, según indica la SMA, estaría amparada por la Resolución Exenta N° 174/341-101/20 de la CONAF, que aprueba la solicitud de corta por una superficie de 0.49 há.

Adicionalmente, se observa que en el marco del procedimiento administrativo instruido por la SMA, se solicitaron Informes a la SEREMI de Medio Ambiente de la Región de Los Ríos, la SEREMI MINVU, Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Valdivia; y la CONADI. Dichas solicitudes fueron respondidas a través de los respectivos, Of. Ord. N° 127/2020; Of. Ord. N° 945/2002; Of. Ord. N° 517/2020 y Of. Ord. N° 248/2020.

Se hace presente que, si bien dichos pronunciamientos se encuentra disponibles en el expediente administrativo sobre requerimiento de ingreso, Rol REQ-032-2020; del tenor de las solicitudes de informe emitidos por la SMA y la respuestas a dichos requerimientos se advierte que, algunos de ello, no se pronuncian específicamente sobre el Proyecto *“Loteo Los Canelales - Sector Los Pellines”*, sino que los mismos responden a otros Proyectos que también forman parte de otras investigaciones instruidas por la SMA, con ocasión de las denuncias presentadas por los interesados.

Ahora bien, del análisis de los Informes emitidos por las indicadas reparticiones Públicas, se observa lo siguiente:

- i) De acuerdo al Of. Ord. N° 945/2020, de la SEREMI MINVU, se constata que Proyecto se emplaza en una zona rural de la comuna de Valdivia, y que, al 28 de agosto de 2020, dicha repartición pública no ha emitido *“Informe Favorables para la Construcción para Construcciones Ajenas a la Agricultura en Área Rural”* (*“IFC”*), de conformidad a lo prescrito en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- ii) Por su parte, la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Valdivia, mediante su Of. Ord. N° 517/2020, informa sobre los Proyectos *“Parque La Ballena”*, *“Cutipay I”*, *“Cutipay II”*, *“Pilolcura”* y *“Tres Pinos”*. En otras palabras, no entrega información útil respecto al Proyecto *“Loteo Los Canelales - Sector Los Pellines”*.

Se advierte, de todas maneras, que los proyecto al emplazarse en área rural deben contar con permisos de loteo y ejecución de obras de urbanización, para lo cual se deberá obtener, de forma previa, el citado IFC.

- iii) De acuerdo al Of. Ord. N° 127/2020, la SEREMI de Medio Ambiente, informa que los Proyecto *“Parque La Ballena”*, *“Alto Los Molinos”*, *“Alto Cutipay”* y *“Tres Pinos”*, se encuentra dentro de los límites geográficos definidos mediante Decreto Supremo N° 17/2014,

autorización previa, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 56° de la LGUC y la Resolución Exenta N° 232, de fecha 22 de marzo de 2020, de la Dirección de Vialidad que *“Aprueba nuevas normas sobre accesos a caminos públicos que indica”*. Ahora bien, a juicio de esta Dirección Regional, tales obras constituyen apertura, habilitación o modificación de una nueva vía pública.

⁶ SMA, Informe Técnico de Fiscalización Ambiental, p. 9.

del Ministerio del Medio Ambiente, es decir, no informa si, en definitiva, el proyecto en cuestión se encuentra al interior del límite geográfico en comento.

Sin perjuicio de lo anterior, de la revisión de los indicados límites geográficos se logra concluir que el proyecto se emplaza al interior de la indicada Zona Saturada por Material Particulado Respirable MP10, como concentración diaria y anual, y por Material Particulado Fino Respirable MP2,5, como concentración diaria, en la comuna de Valdivia

- iv) Por último, mediante el Of. Ord. N° 248/2020, la CONADI informó que el Proyecto “Loteo Los Canelales - Sector Los Pellines” no se superponen con Títulos de Merced Indígena. Asimismo, informa la existencia de dos Títulos de Merced inscritos a nombre de dos personas con calidad indígena y la presencia de cuatro Comunidad Indígenas, lo que se encontrarían entre 2 a 3 km de distancia del Proyecto.

De igual forma, señala que en el sector los Pellines se encontraría en desarrollo dos procesos de reivindicación de territorios indígenas *“el cual contempla lugares con significancia cultural, abarcando parte de predios de forestales y de otros particulares”*. Agrega que *“si bien el polígono del terreno solicitado en reivindicación no está dibujado o referenciado, se debe considerar que en el sector Los Pellines existen proceso [sic] de reivindicación”*.

Por otra parte, y más allá de los argumentos que sostiene el Titular del proyecto en su traslado, se observa que aquel acompaña una serie de actos administrativos, los que también corresponden ser ponderados a objeto de emitir el presente Informe. Así, de la revisión de ellos esta Dirección Regional estima pertinente considerar lo siguiente:

- i) Mediante Ordinario N° 2080, de fecha 10 de septiembre de 2020, la Dirección Vialidad de la Región de Los Ríos, se informa que *“la calidad jurídica de los caminos en cada sector [objetos de la consulta] es la siguiente [...] el predio identificado con el rol N° 2440-4, colinda en su parte sur con el camino público T-340”*.
- ii) Mediante Acta de Terreno N° 1909, de fecha 12 de agosto de 2020, la Dirección General de Aguas, efectuó una inspección del “Loteo Los Canelales”. El acta consigna lo siguiente: *“Se recorrió el predio agrícola Kuriñaco Ltda. pudiendo observar que se encuentran en proceso de instalación de faenas con fines inmobiliarios, llegando hasta las inmediaciones del estero San Ramon pudiendo observarse que no existen infracciones al Código de Aguas, pues no hay obras en cauces”*.
- iii) Mediante Certificado N°184-V, de fecha 19 de diciembre de 2019, el Servicio Agrícola y Ganadero de la Región de Los Ríos, y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley N° 18.755, se autorizó la subdivisión del inmueble Rol de Avalúo Fiscal N° 2440-4, certificando que cumple con la normativa para predio rústicos.
- iv) Mediante Resolución Exenta N° 342/110-101/19, de fecha 16 de octubre de 2019, CONAF, de conformidad a lo establecidos en el artículo 57 de la Ley N° 20.283, habría otorgado autorización simple de corta de un total de 5 Canelos y 3 Ulmos, los que se encontrarían al interior del inmueble del Proyecto. Así también, mediante la Resolución Exenta N° 180/110-101/20, de fecha 31 de agosto de 2020, CONAF, habría otorgado autorización simple de corta de un total de 50 Canelos, 15 Notros, 15 Avellanos y 20 Ulmos.

Por otra parte, mediante la Resolución Exenta N° 381/341-101/19, de fecha 15 de noviembre de 2019, CONAF autorizó el “Plan de Manejo para Corta y Reforestación de Bosques Nativos para Ejecutar Obras Civiles”, al interior del inmueble del Proyecto. Se observa que al referido Plan autoriza la corta a tala rasa una superficie de 0,50 ha de bosque nativo *“con el propósito de ensanchamiento y mejoramiento de camino existente en el predio”*. Así también, mediante la Resolución Exenta N° 174/341-101/20, de fecha 10 de agosto de 2020, CONAF, autorizó el “Plan de Manejo para Corta y Reforestación de Bosques Nativos para Ejecutar Obras

Civiles”, del inmueble ya indicado, para la corta a tala rasa de 0,49 ha. de bosque nativo, “con el propósito de implementar las obras de ingeniería necesarias en el **desarrollo del proyecto descrito en el estudio técnico**” (énfasis añadido).

En del caso advertir, que el Titular acompañó en su traslado el indicado estudio técnico, informando a aquel respecto que el proyecto considera realizar “*el replanteo con el **cercado de las parcelas agrícolas** y la instalación de faenas, siendo estas de carácter no permanente. La faena es para efectos de la construcción de un camino interior del predio para darle conectividad al resto de la propiedad (art. 1 DS N 2190, Reglamento General de Caminos) y darle una salida legal a las parcelas más alejadas que se replantearan en terreno. Por otra parte y en forma adicional a la confección de caminos interiores del predio se contempló en esta ocasión la delimitación de **más de 20 superficies de 500 m2 aprox. c/u donde se podrían construir en el corto plazo construcciones o habilitar para otros fines considerando despejar la vegetación nativa**” (énfasis añadido). Agrega, además, que “[n]o se tiene contemplado la construcción de ninguna edificación definitiva”. Finalmente enfatiza que “*la actividad económica a realizar por los propietarios en este sector, [...] es únicamente la compra de terreno rural para la creación de parcelas agrícolas sin obras de construcción*”.*

Finalmente, se observa que la Superintendencia del Medio Ambiente, mediante su Of. Ord. N° 2766/2020, concluye que el Proyecto “Loteo Los Canelales - Sector Los Pellines”, “*se encontrará en una hipótesis de elusión según lo dispuesto en el artículo 10°, literales h) y p) de la Ley N° 19.300*”.

3. PERTINENCIA DE SOMETER A EVALUACIÓN AMBIENTAL EL PROYECTO “LOTEO LOS CANE LALES- SECTOR LOS PELLINES”

Considerando los antecedentes anteriormente expuestos, la SMA ha solicitado al SEA emitir un informe sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Los Canelales - Sector Los Pellines” de conformidad a lo dispuesto por el artículo 10 literales h) y p) de la Ley N° 19.300.

En relación a ello, se hace presente que la Ley N° 19.300, en su artículo 8° dispone que:

“Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley”.

Para tales efectos, y según se ha dado cuenta en el acápite 2 anterior, esta Dirección Regional advierte que la obras, acciones y partes del proyecto, guardarían relación con proyecto o actividades listados en el artículo 10 literal g), h), p) de la Ley N° 19.300, disposiciones que encuentran su desarrollo reglamentario en el artículo g.1.), h.1), y p) del RSEIA.

El literal g) del artículo 3° del RSEIA dispone que son proyectos susceptibles de causar impacto ambiental los “*Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial*”. En específico, el subliteral g.1) establece que,

“Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones: [...]

g.1.1 Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a 80 viviendas, o tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.

g.1.2. Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura,

comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características:

a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²);

b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²).

El literal h) del artículo 3° del RSEIA indica que son proyectos susceptibles de causar impacto ambiental los “*Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas*”. Específicamente el subliteral h.1), señala que:

“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.1.2. Que den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales;

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

Finalmente, el literal p) del artículo 3 del RSEIA, referida a “*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*”.

Que, sobre la base de la información tenida a la vista y los criterios expresados anteriormente, esta Dirección Regional estima que el proyecto “**Loteo Los Canelales- Sector Los Pellines**” **no debe ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en razón de los fundamentos que se entregan en lo sucesivo.

3.1. PROYECTOS DE DESARROLLO URBANO O TURÍSTICO, EN ZONAS NO COMPRENDIDAS EN ALGUNO DE LOS PLANES EVALUADOS SEGÚN LO DISPUESTO EN EL PÁRRAFO 1 BIS

En relación al literal g) del artículo 3 del RSEIA, se constata que, según lo informado por la SEREMI MINVU, mediante su Of. Ord. N° 945/2020 el Proyecto se emplaza en la comuna de Valdivia, en una zona rural o bien, fuera del límite urbano. Asimismo, se advierte que dicha zona no se encuentra regulado por algún de los Instrumentos de Planificación Territorial de aquellos indicados en el artículo 2.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (“OGUC”). Por consiguiente, corresponde analizar si, atendida sus características, el Proyecto se subsume a alguno de los sublitterales dispuestos por la causal de ingreso al SEIA en análisis.

El **subliteral g.1.** señala que se entenderá proyecto de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento. Por consiguiente, el literal exige la concurrencia de una determinada obra –edificación y/o urbanización–, por una parte, y un destino o finalidad –habitacional, industrial y/o equipamiento–, por otra.

En cuanto a las obras, el precepto refiere, en primer término, a las “edificaciones”. Se observa que aquel vocablo no ha sido definido expresamente por el legislador, de modo que, de acuerdo a las reglas de interpretación del Código Civil, así como también lo dispuesto por la jurisprudencia del

Contraloría General de la República, aquella debe entendidas según el uso general de las mismas.⁷ Así, la Real Academia de la Lengua Española la define como la “*la acción y efecto de edificar*”, es decir, “*hacer o construir un edificio, o mandarlo a construir*”. En congruencia con la definición transcrita, el artículo 1.1.2. de la OGUC define el concepto de “*edificio*” como “*toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino*”. En este contexto, y según fue revisado en el acápite 2 del presente Informe, el Proyecto “Loteo Los Canelales - Sector Los Pellines” no consulta ni considera obras de edificación.

En cuanto a al concepto de “urbanización”, el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”), establece que son obras de urbanización “*el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno*”. A su vez, el artículo 1.1.2. de la OGUC indica que la acción de urbanizar corresponde a “*ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el terreno propio, en [...] un proyecto de loteo y fuera del terreno propio en los casos del inciso cuarto del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones [...]*” (énfasis añadido). Es decir, basta con que se ejecute una de las obras indicadas en el artículo 134 de la LGUC para concluir que se está ejecutando una urbanización.

En este contexto, de los hechos constatados por la SMA en su actividad de inspección y fiscalización, se logra establecer que el Proyecto considera ciertas obras de urbanización, entre ellas, la instalación de postaciones eléctricas, pero que –por sí solas– no permiten concluir indubitadamente que la actividad efectuada por el Titular sea una urbanización cuyo destino sea habitacional, pues el suministro eléctrico también es un insumo requerido para el desarrollo de actividades agrícolas, ganaderas o forestales.⁸ No se consideran, por lo demás, como obras de urbanización la apertura nuevas vías y mejoramiento de vías de acceso existentes, pues no es concluyente que aquellas consideren ser pavimentadas. Ahora bien, aun cuando SMA concluya que el desarrollo o ejecución del Proyecto en comento considera obras de urbanización, tampoco resultaría inconcuso de los antecedentes que se tienen a la vista que el Proyecto cumpla con algunos de los destinos o finalidad –habitacional y/o equipamiento– señalados en los subliterales g.1.1. y g.1.2.

En relación al **literal g.1.1)**, si bien, de la información analizada, no se ha logrado establecer la finalidad habitacional del Proyecto, si resulta claro que éste no considera habilitar o edificar viviendas, razón por la que el Proyecto no se subsume a la causal de ingreso en estudio.

En relación al **literal g.1.2)**, es preciso indicar, de forma preliminar, que “equipamiento” según dispone el artículo 1.1.2. de la OGUC, corresponde a aquellas “*Construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala*”. Más adelante en el citado cuerpo normativo, en el artículo 2.1.27, prescribe que “*El tipo de uso equipamiento se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas*”. Adicionalmente, el subliteral g.1.2. del artículo 3 del RSEIA, enuncia distintas clases de equipamiento, a saber, salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicio, fines científicos o sociales, todas las cuales son coincidentes y cuyo ámbito de aplicación, por lo demás, se encuentran desarrolladas en el artículo 2.1.33. de la OGUC. Ahora bien, de la sustanciación del procedimiento instruido por la SMA, no resulta manifiesto que el Proyecto considera la habilitación o construcción de obras de equipamiento o bien alguna de sus categorías, indicadas precedentemente, razón por la que no corresponde determinar el ingreso por la causal en análisis.

⁷ CGR (2007), Dictamen N° 7.634.

⁸ Sin perjuicio de ello, y según se dirá en la parte conclusiva del presente Informe se recomienda solicitar un pronunciamiento al órgano competente, esto es, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo a fin de determinar si tal postación corresponde por sí sola una obra de urbanización.

En conclusión, se indica que el Proyecto informado no se subsume a las causales de ingreso dispuestas por el artículo 10 letra g) de la Ley N° 19.300 y, específicamente el artículo 3 letras g.1.1) y g.1.2) del RSEIA.

3.2. PROYECTOS INDUSTRIALES O INMOBILIARIOS QUE SE EJECUTEN EN ZONAS DECLARADAS LATENTES O SATURADAS

En relación con el literal h) del artículo 3 del RSEIA, esta Dirección Regional observa que mediante Decreto Supremo N° 17/2014, del Ministerio del Medio Ambiente, que declaró “Zona Saturada por Material Particulado Respirable MP10, como concentración diaria y anual, y por Material Particulado Fino Respirable MP2,5, como concentración diaria, a la comuna de Valdivia” y establece, en su artículo único, sus límites geográficos. Así, del análisis del emplazamiento informado del Proyecto y los límites geográficos de la indicada zona saturada, se verifica que el proyecto se localiza en la zona saturada en cuestión y, por consiguiente, corresponde analizar si, atendida sus características, el Proyecto se subsume a alguno de los subliterales dispuestos por la causal de ingreso al SEIA en comento.

Así, el **subliteral h.1)** 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. Si bien, no resulta concluyente que el Proyecto consulte la construcción o edificación de viviendas –según fue explicado en el acápite precedente– resulta preciso analizar si aquel corresponde a un Proyecto de loteo de aquellos que se encuentran condicionados u obligados a ejecutar obras de urbanización.

Al respecto, se debe comenzar precisando que, a efectos de determinar la naturaleza del proyecto en desarrollo, resulta central considerar la existencia de dos regímenes distintos aplicables a los procesos de subdivisión de inmuebles. El primero de ellos, corresponde al 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*”. El segundo de los regímenes corresponde al regulado por el artículo 55 de la LGUC, que dispone que “*Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones*”, estableciendo luego, las excepciones a la prohibición general citada.

En el mismo sentido, Contraloría General de la República ha sostenido que “*del análisis de la reseñada normativa aparece [...] que el procedimiento regulado en el antedicho artículo 55 [...] constituye un régimen especial, **diverso** del contenido en el singularizado decreto ley [N° 3.517]*”⁹ (énfasis añadido).

En este orden de consideración, esta Dirección Regional observa que mediante el citado Certificado N°184-V, de fecha 19 de diciembre de 2019, el SAG de la Región de Los Ríos, autorizó la subdivisión del inmueble Rol de Avalúo Fiscal N° 2440-4, certificando que “*cumple con la normativa para **predio rústicos***” (énfasis añadido). En otras palabras, la subdivisión objeto del procedimiento en cuestión, 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 y, por tanto –según lo dispuesto en el artículo 2° del citado Decreto Ley– aquellos no podrán tener “*fines urbanos o habitaciones*”.

Por otra parte, no consta que el Titular del Proyecto hubiere presentado antecedentes para autorizar la construcción de obras ajenas a la agricultura en área rural, de conformidad a la excepción dispuestas en los incisos 3° y 4° del artículo 55 LGUC. De esta forma, –de acuerdo con los antecedentes tenidos a la vista– el Proyecto en cuestión no corresponde a un loteo, de aquellos regulado por la LGUC y su Ordenanza General, esto es, aquellos que se encuentran condicionados u obligados a ejecutar obras

⁹ CGR (2013), Dictamen N° 35.926.

de urbanización, según establece el artículo 65 letra b) del citado cuerpo legal. En efecto, 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). Así, de la información analizada se observa que, si bien el Proyecto en cuestión considera la apertura de calles, no resultaría concluyente que aquellas tengan por objeto habilitar o formar “*nuevos barrios o poblaciones*”, razón por la que no corresponde determinar el ingreso por la causal en examen.

En conclusión, se indica que el Proyecto informado no se subsume a las causales de ingreso dispuestas por el artículo 10 letra h) de la Ley N° 19.300 y, específicamente el artículo 3 letra h.1) del RSEIA.

3.3. EJECUCIÓN DE OBRAS, PROGRAMAS O ACTIVIDADES EN ÁREAS COLOCADAS BAJO PROTECCIÓN OFICIAL

En relación al literal p) de la Ley N° 19.300, se hace presente que mediante Oficio Ordinario N° 130.844/2013, la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, “Uniformó los criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, e instruye sobre la materia”. Asimismo, se informa que el citado Oficio Ordinario N° 130.844/2013, ha sido complementado por el Oficio Ordinario N° 161.081, de fecha 17 de agosto de 2016, y el Oficio Ordinario N° 202099102647, de fecha 12 de noviembre de 2020, ambos de la Dirección Ejecutiva del SEA.

Las señaladas instrucciones, junto con delimita el concepto de “áreas colocadas bajo protección oficial”, establecen un catálogo de aquellas áreas que se entienden comprendidas por aquel concepto y que, por tanto, determinan la obligación de ingresar al SEIA en caso de que en aquellas se efectúan obras, programas o actividades. Ahora bien, del referido listado o catálogo, esta Dirección Regional observa que sólo existiría una categoría de “áreas colocadas bajo protección oficial” que potencialmente se relacionan con el Proyecto en cuestión y que corresponde a las denominadas Zonas de Interés Turístico (“ZOIT”), reguladas por la Ley N° 20.423 sobre Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo.

En efecto, mediante Decreto Supremo N° 390, de fecha 7 de junio de 2017, el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, aprobó la “Zona de Interés Turístico Valdivia”. Asimismo, se informa que mediante la Resolución Exenta N° 44 de fecha 23 de febrero de 2017, la Subsecretaría de Turismo, aprobó el “Plan de Acción de Zona de Interés Turístico Valdivia”.

Por lo demás, se hace presente que, de acuerdo al citado Oficio Ordinario N° 130.844/2013, para establecer si un proyecto o actividad que contempla ejecutar “obras”, “programas” o “actividades” en un área colocada bajo protección oficial debe ingresar de forma obligatoria al SEIA, se deberá considerar su “*envergadura y los potenciales impactos del proyecto o actividad, en relación al objeto de protección de la respectiva área*” (énfasis añadido). Además, se apunta –en relación específica a la ZOIT– que se deberá atender si aquella “*ha sido declarada como tal en consideración a elementos o componentes ambientales que constituyen condiciones especiales para la atracción turística*”.

En este orden de consideraciones, se evidencia que el acceso al Proyecto “Loteo Los Canelales - Sector Los Pellines”, se realiza desde el kilómetro 12,5 de la Ruta T-340, ruta que, de acuerdo al “Mapa ZOIT Valdivia”, forma parte integrante de la referida área colocada bajo protección oficial. Por otra parte, se observa que uno de los contenidos mínimos tanto de las Declaración como Estudios de Impacto Ambientales, se encuentran la identificación de “*los caminos de acceso a los sitios en los que se desarrollará el proyecto o actividad*”¹⁰; acceso que, junto a los respectivos flujos vehiculares, son uno de los elementos integrantes de las partes, acciones y obras físicas del Proyecto y que, como tales, son factores generadores de impactos relevantes para la evaluación ambiental. En efecto, su

¹⁰ Artículos 18 letra c.3. y 19 letra a.3. del RSEIA.

significancia –en el marco de un eventual proceso de evaluación de impacto ambiental– deben ser ponderada en consideración a los efectos, características y circunstancias detalladas por el artículo 11 de la Ley N° 19.300.

Ahora bien, a fin de determinar si el Proyecto y, específicamente, el acceso al proyecto y el uso de la Ruta T-340 constituye uno de los objetos de protección de la ZOIT susceptibles de ser afectados en consideración a su “*envergadura y los potenciales impactos del proyecto o actividad*” se debe realizar una revisión del citado Decreto Supremo N° 390/2017 y el referido “Plan de Acción de Zona de Interés Turístico Valdivia” y, en conformidad a ello, determinar su objeto de protección.

Así, se constata que los citados instrumentos no han determinado de forma clara y expresa un objeto de protección ambiental. Empero, y siguiendo en este punto a la doctrina, los órganos de la Administración no pueden abstenerse de resolver un asunto bajo pretexto de silencio, oscuridad o insuficiencia de los preceptos legales que sean aplicables al caso¹¹. A esto se suma lo señalado por la legislación y la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, la que mediante Dictamen N° 1.545 de fecha 16 de enero de 2019 señaló que, de acuerdo al artículo 8° de la Ley N° 18.575, los órganos de la Administración del Estado deben actuar por propia iniciativa en el cumplimiento de sus funciones, procurando la simplificación y rapidez de los trámites.

En este sentido, se observa, en primer término, que el Decreto Supremo N° 390/2017, en su considerando 6°, identifica cuales son “**las especiales condiciones**” de esta zona para atraer flujos turísticos. En otras palabras, el señalado Plan establece cuáles son aquellos atributos de la zona que representan un elemento distintivo y que, en definitiva, motivan la declaración de la ZOIT de Valdivia. Al respecto, señala:

“[...] la alta presencia de reservas privadas de la Región asociados al producto Selva Valdiviana, la existencia de una extensa red fluvial con humedales y avifauna característica en los ríos: Valdivia, Cruces, Calle Calle, Cau Cau y Cutipay; su extensa zona costera “denominada Costa Valdiviana” y su legado de alto valor histórico cultural, con presencia de comunidades mapuche Lafkenche y el importante patrimonio arquitectónico de la conquista española y colonización alemana”.

Por su parte, el Plan de Acción considera cuatro unidades territoriales, entre ellas, la “Unidad la “Unidad Territorial Costa” sobre la cual se emplazarán las obras de acceso del Proyecto. Conforme al citado instrumento la Unidad Territorial Costa, posee aptitudes para el desarrollo de actividades turísticas, debido a que el sector costero posee una “*gran diversidad visual, costa, selva valdiviana y ecosistemas silvoagropecuarios*”.¹² Agrega que, “[s]in lugar a dudas, el mayor activo de este sector, está en la concentración de comunidades y agrupaciones mapuche Lafkenche, los que si bien no poseen actualmente una oferta de servicios, están abiertas a la implementación del turismo como actividad económica, replicando el concepto de turismo mapuche existente en la región de la Araucanía”.¹³ Finalmente, pone en relieve e indica que forman parte de la citada Unidad Territorial los accesos a al sector costero los cuales se realizan “*a través de Niebla y Torobayo, ambos caminos dan conectividad durante todo el año, permitiendo el flujo de turistas sin mayores dificultades*”.¹⁴

De igual forma, se advierte que el Plan de Acción identifica como amenaza a la puesta en valor de la ZOIT a los “*proyecto de infraestructura con largos plazos de ejecución que dificultan accesos y perjudican la imagen del destino*”.¹⁵ En similar sentido, el referido Plan de Acción identifica como una oportunidad el desarrollo y mejoramiento de proyectos de infraestructura que impacten positivamente en las condiciones del destino y garanticen una mejora en la conectividad terrestre,¹⁶

¹¹ CORDERO, Luis (2015), *Lecciones de Derecho Administrativo*, 2da Edición, Editorial Thomson Reuter, p. 371.

¹² SERNATUR (2016), “Plan de acción para la gestión de la Zona de Interés Turístico Valdivia”, p. 7.

¹³ Ibid.

¹⁴ Ibid.

¹⁵ Ibid., p. 33.

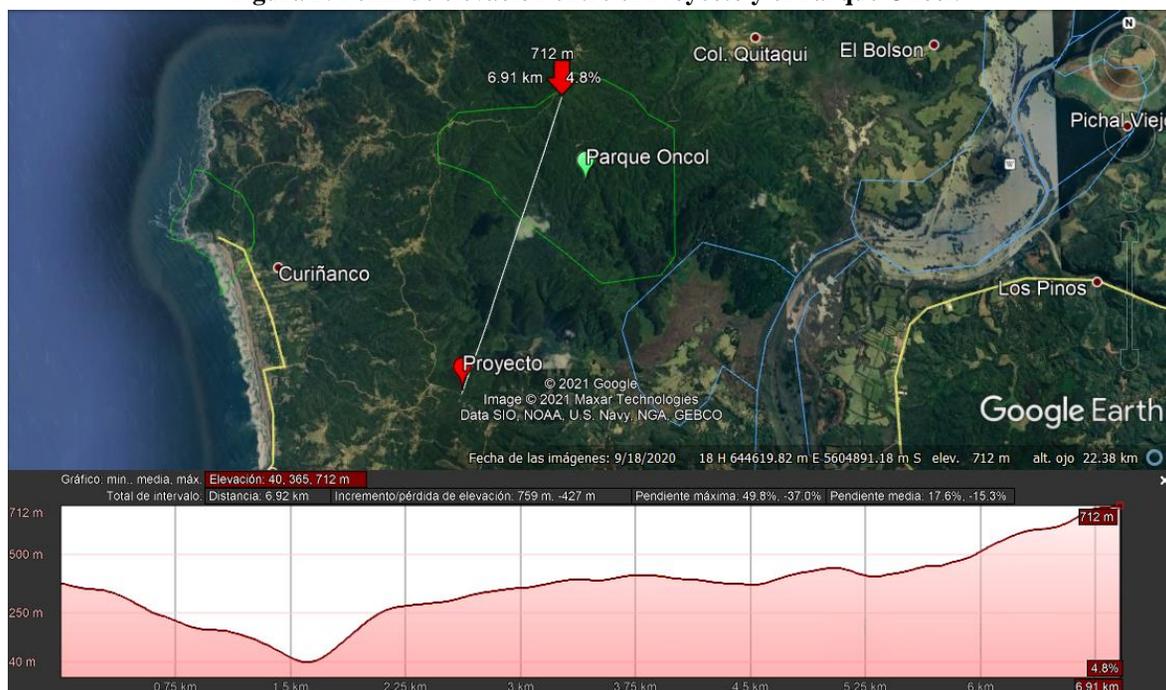
¹⁶ Ibid.

permitiendo potenciar otras unidades territoriales y turísticas, entre ellas, a la Unidad Territorial Costa.¹⁷

En definitiva, tanto el Decreto Supremo N° 390/2017, del MINECON, como el Plan de Acción identifican tres elementos distintivos sobre los cuales se centra o justifica la declaratoria y que, por tanto, a efecto del presente Informe constituyen el objeto de protección de la Unidad Territorial Costa de la ZOIT Valdivia. En primero de ellos, corresponde a la diversidad visual del sector costero; el segundo, el desarrollo del etnoturismo o turismo mapuche; y, el tercero, la conectividad que permita un adecuado flujo turístico entre las Unidades Territoriales Valdivia y Costa.

En base a lo anterior, es preciso indicar que Proyecto “Loteo Los Canelales- Sector Los Pellines”, no se relación con el primero de los objetos de protección precedentemente indicados, puesto que el Proyecto no se emplaza en el sector propiamente costero, sino que, en el sector cordillerano costero, específicamente, en una zona que ha sido excluida de los límites geográficos de la ZOIT Valdivia, según se observó en la Figura 1 del presente Informe. Sin perjuicio de ello, se indica que, eventualmente, podría configurarse un impacto que afecte el objeto de protección en comento, pues uno de los atractivos turísticos ubicados al interior de la ZOIT Valdivia, corresponde al “Parque Oncol”, el que dentro de su oferta turística cuenta con una serie de senderos y miradores, algunos de los cuales se ubican a una altitud de 715 m.s.n.m., esto es, una cota mayor a la del emplazamiento del Proyecto, el cual se encuentra a una altitud aproximada de 380 m.s.n.m (Figura 2). Por lo demás, según se aprecia de la Figura 2, no existirían obstáculos topográficos que obstruyan la visibilidad de la cuenca de emplazamiento del Proyecto.

Figura 2. Perfil de elevación entre el Proyecto y el Parque Oncol.



Fuente: Elaboración propia.

De esta forma, podría existir un eventual efecto sobre determinados puntos de observación, lo que – de acuerdo a la “Guía para la evaluación de impacto ambiental del valor paisajístico en el SEIA”– deben ser considerados, pues desde aquellos puntos de interés podría, eventualmente, visualizarse la parte y obras del Proyecto¹⁸, ocasionado un efecto perjudicial al indicado atractivo turístico. Ahora bien, esta Dirección Regional no cuenta con mayores antecedentes que permitan establecer de manera indubitada que el objeto de protección en cuestión es susceptible de ser afectado en consideración a

¹⁷ Ibid., p. 3.

¹⁸ SEA (2019) “Guía para la evaluación de impacto ambiental del valor paisajístico en el SEIA”, p. 39. Al respecto, se señala que “Los puntos de observación se establecen considerando el emplazamiento del proyecto. Estos puntos de observación se deben ubicar en los sectores de mayor acceso para un observador cualquiera y desde donde sea posible visualizar el paisaje y las partes y obras del proyecto [...]. Se recomienda considerar los siguientes criterios para identificar los puntos de observación: [...] Vistas desde miradores panorámicos ubicados en caminos y senderos”.

la envergadura del Proyecto o bien los potenciales impactos del proyecto o actividad, pues aún no se identifican obras o partes que tengan por efecto una artificialización de la cuenca visual, razón por la que no se concluye que se configura la causal de ingreso en análisis. Se recomienda, por tanto, profundizar sobre las obras y partes que consultará el proyecto, el efecto de la corta de bosque nativo y la relación de ambas con el objeto de protección en análisis.

En relación al segundo de los objetos de protección identificados, esto es, el desarrollo de etnoturismo o turismo mapuche, esta Dirección Regional constata que, de los antecedentes del procedimiento instruido por la Superintendencia del Medio Ambiente, no se logra establecer la existencia de un nexo causal que determine de forma concluyente que el Proyecto afectará el desarrollo de las actividades de etnoturismo. En efecto, de acuerdo a la información disponible en el expediente administrativo, se constata que CONADI, mediante su Of. Ord. N° 248/2020, informó que, si bien existen cuatro comunidades indígenas, estas se ubican entre 2 a 3 km. de distancia a la coordenada asignada al Proyecto, razón por la que no es posible concluir *a priori* la susceptibilidad de afecta el objeto de protección en comento. Por lo demás, se indica que de la revisión de información suministrada por la plataforma Infraestructura de Datos Geoespaciales (“IDE”) no se logró identificar atractivos turísticos relacionados a la cultura Mapuche Lafkenche en o próximo a la zona de emplazamiento del Proyecto.¹⁹ Por otra parte, es relevante aclarar que el etnoturismo protegido por la ZOIT, no es equivalente a la protección que la legislación indígena ha querido entregar a los pueblos originarios, de modo que, la eventual susceptibilidad de impacto debe ser determinada en consideración a eventuales efectos negativos sobre el desarrollo de la actividad turística y no así sobre los impactos que el Proyecto pueda generar sobre los sistemas de vida y costumbre de las comunidades Mapuches Lafkenche presentes en las zona costera de la comuna de Valdivia.

Por último, en relación al tercero de los objetos de protección identificados, esto es, la conectividad que permita un adecuado flujo de turístico entre las Unidades Territoriales Valdivia y Costa, se informa que el Proyecto se relación con la ZOIT de Valdivia, en tanto, aquel considera habilita un acceso desde el kilómetro 12,5 de la Ruta T-340, ruta que, de acuerdo al "Mapa ZOIT Valdivia", forma parte integrante de la referida área colocada bajo protección oficial. Sin embargo, no existen antecedentes objetivos que permitan determinar o bien estimar aproximadamente los flujos vehiculares que generará o atraerá el Proyecto durante sus fases, según periodos, origen y destino, razón por la que –con la información disponible– tampoco es posible concluir que el Proyecto, per se, afectare a la libre circulación, conectividad o aumento significativo en los tiempos de desplazamiento que dificulten el accesos y perjudican la imagen del destino²⁰ de la ZOIT y la referida Unidad Territorial Costa.

En definitiva, se indica que el Proyecto informado no se subsume a la causal de ingreso dispuesta por el artículo 10 letra p) de la Ley N° 19.300.

4. CONCLUSIONES

Que, en definitiva, de los antecedentes tenidos a la vista y el análisis anteriormente efectuado, no es concluyente que el Proyecto “Loteo Los Canelales- Sector Los Pellines” deba ingresar obligatoriamente al SEIA, de forma previa a su ejecución.

Adicionalmente, se hacen presente una serie de consideraciones adicionales. En relación a la primera de ellas, se indica que la ponderación del presente caso exigir atender el principio de realidad, el cual ha sido recogido jurisprudencialmente por Contraloría General de la República. Conforme a aquel principio la Administración Pública “*debe orientar la labor interpretativa del Derecho Administrativo*”²¹ y, por consiguiente, lo que ocurre en la práctica o realidad debe prevalecer por

¹⁹ Información disponible en: < <https://bit.ly/2MrfPSy> >. Se hace presente que el listado, según informa el sitio web, fue actualizado el 5 de septiembre de 2019.

²⁰ Ibid., p. 33.

²¹ CGR (2020), Dictamen N° 33.624.

sobre lo plasmados en los documentos, de modo que, si con ocasión de obras futuras, 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, la obtención de la mencionada certificación por parte del SAG, conforme a lo dispuesto en el Decreto Ley N° 3.516.

Por otra parte, que de acuerdo con la jurisprudencia administrativa del órgano Contralor, un terreno derivado de una subdivisión efectuada en conformidad con el aludido artículo 1° del Decreto Ley N° 3.516 se podrá acoger posteriormente a las autorizaciones dispuestas en el artículo 55 de la LGUC.²² De esta forma, y en observancia al Dictamen citado, se indica que si bien la información existente en el presente caso no daría cuenta que el Proyecto corresponde a un proyecto inmobiliario de loteo que contemple obras de urbanización o bien un destino habitacional, tampoco es posible descartar que, con posterioridad, o bien con el curso de la investigación, resulte que la referida subdivisión del inmueble considere obras urbanización y, con ello, originar poblaciones o bien un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación territorial. Por lo demás, se indica que a lo menos resulta dudoso que en la presentación de Titular ante CONAF se contempla el despeje de vegetación nativa para *“la delimitación de más de 20 superficies de 500 m2 aprox. c/u donde se podrían construir en el corto plazo construcciones o habilitar para otros fines considerando despejar la vegetación nativa”*.

Por último, se recomienda solicitar pronunciamiento específico de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo a objeto de determinar si, efectivamente, el Proyecto ha consultado o ejecutado aquellas obras que determinan la urbanización de un loteo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 134 de la LGUC. En efecto, es dicha repartición pública la responsable –según informa el Dictamen N° 29.289 de 2016– para 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, aquella podrá establecer, conforme a sus competencias, si en la especie se están ejecutando obras de urbanización.

Sin otro particular, le saluda atentamente,

KARINA BASTIDAS TORLASCHI
Director Regional
Servicio de Evaluación Ambiental
Región de Los Ríos

ACHD/MMS/mms

²² CGR (2016), Dictamen N° 29.289. Al respecto, se indica *“sobre si sería procedente que un terreno derivado de una subdivisión efectuada en conformidad con el aludido artículo 1° del decreto ley N° 3.516, se acoja posteriormente a las disposiciones del artículo 55 de la LGUC, es menester anotar, en concordancia con el parecer expuesto por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo en su presentación, que conforme al tenor del inciso séptimo de ese precepto, y en lo que concierne, los “predios resultantes de una subdivisión quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos” que establece el citado artículo 55. [/] De ello se sigue que a tales predios les resulta plenamente aplicable lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC, en tanto prohíbe abrir calles, subdividir para formar poblaciones y levantar construcciones, con las excepciones que indica, y permite, bajo los supuestos y autorizaciones que expresa, la subdivisión y urbanización de terrenos para los fines que detalla en su inciso tercero y las construcciones mencionadas en su inciso cuarto”*.

Distribución

- Sr. Cristóbal de la Maza Guzmán, Superintendente, Superintendencia del Medio Ambiente.

C.c.:

- Dirección Ejecutiva, SEA
- Oficina de Partes, SEA Los Ríos.