



ORD. N°: (N° digital en costado inferior izquierdo)

ANT. : ORD. N° 437 de 14 de febrero de 2020 de la Superintendencia de Medio Ambiente.

ORD. RM N° 0766 de fecha 19 de mayo de 2020 del Servicio de Evaluación Ambiental.

ORD. N° 1901, de 26 de mayo de 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente.

MAT. : Se pronuncia sobre lo que indica.

SANTIAGO, (Fecha en costado inferior izquierdo)

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

DE : **SR. ARTURO FARIAS ALCAINO
DIRECTOR REGIONAL (S)
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN METROPOLITANA**

Mediante el ORD. N° 1901, de 26 de mayo de 2020, la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante “SMA”), ha solicitado nuevamente al Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante “SEA RM”), indicar si el Proyecto de loteo inmobiliario “La Cumbre” (en adelante “el Proyecto”) de “Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA.”, requiere ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “SEIA”).

En concreto se solicita esta vez realizar un análisis de pertinencia en relación a los literales h) según lo especificado en el sub literal h.1.3) y p) del artículo 3° del Decreto Supremo N° 40 del 2012, que establece el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “RSEIA”) y en concreto si el proyecto se trataría de un conjunto de viviendas.

Al respecto, y de acuerdo a los antecedentes aportados por la SMA, cumplo con informar que esta Dirección Regional estima que **el Proyecto La Cumbre, no se encuentra sujeto a la obligación de ingresar al SEIA**, en atención a que no se configurarían los supuestos establecidos en el literal h.1.3) del artículo 3° del RSEIA, así como tampoco la hipótesis establecida en el literal p) del artículo 10 de LBGMA.



I. ANTECEDENTES DEL PROYECTO

De acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista, en concreto (i) el acta de inspección ambiental, el (ii) ORD 437 de fecha 14 de febrero de 2020 de Superintendencia de Medio Ambiente; (iii) escrito “tégase presente” del titular, de fecha 27 de marzo de 2020, presentado ante el Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental, (iv) ORD. N° 1901, de 26 de mayo de 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente; y (v) escritos “tégase presente” del titular de fecha 10 de diciembre de 2020, 4 de junio 2021 y 8 de junio de 2021, ingresados mediante la Oficina Virtual de Partes del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana, el Proyecto ubicado en la comuna de Colina, específicamente en la calle Pie Andino km 14,5, provincia de Chacabuco, Región Metropolitana, consiste en un proyecto subdivisión, que contempla concretamente la pavimentación por tramos de un camino, obras para la evacuación de aguas lluvias, y la instalación de redes de agua potable y energía eléctrica, para servir a 297 parcelas de 5.000 m² cada una, emplazado en una superficie de 257 hectáreas.

II. ANTECEDENTES DEL REQUERIMIENTO DE INFORME DE LA SMA

Mediante ORD. N° 437 de fecha 14 de febrero de 2020, la SMA solicitó al SEA RM referirse al posible ingreso al SEIA del proyecto La Cumbre, analizando la tipología del literal h) del artículo 3 del RSEIA. Este Servicio Regional a través del ORD. RM N° 766 de fecha 10 de mayo de 2020, concluyó que al Proyecto no le sería aplicable la referida tipología, ya que, de acuerdo a las características de sus obras, partes o acciones, estas no corresponderían a un loteo ni a obras de urbanización. En consecuencia, su titular no se encontraría obligado a ingresar en forma previa y obligatoria el Proyecto al SEIA.

En aquella instancia el SEA RM realizó el análisis de la tipología establecida en la letra h.1), considerando específicamente si el Proyecto La Cumbre podría ser catalogado como un loteo o conjunto de viviendas, además si sus obras correspondían a una urbanización y/o edificación y finalmente se analizó si el mismo tenía el destino de equipamiento. Todo lo anterior fue descartado y se determinó – como ya se indicó en aquel momento- que el proyecto no debía ingresar obligatoriamente al SEIA.

Sin embargo, la SMA mediante el ORD. N° 1901, de 26 de mayo de 2020 advierte que, conforme a los antecedentes levantados en el proceso de investigación, sería posible concluir que el proyecto se encontraría en elusión bajo lo establecido en el subliteral h.1) del RSEIA en relación al presupuesto de tratarse de un “conjunto de viviendas”.

Para fundar lo anterior, la SMA señala que:

- (i) *En primer lugar, es necesario destacar que en el presupuesto fáctico que permite dar aplicación al literal h.1) del artículo 3° del RSEIA, el regulador no utilizó los verbos "edificar" o "construir" las viviendas, sino que lo utiliza la expresión "conjunto de viviendas" como descriptor en sí mismo al establecer que deben someterse a evaluación ambiental los proyectos inmobiliarios en general, comprendiéndose dentro de ellos los conjuntos de viviendas -sin más- que reúnan las demás características específicas de la tipología en análisis.*
- (ii) *El uso de la expresión en este sentido -es decir, sin asociarla a un verbo rector de acción actual- es coherente con el principio preventivo, pilar sobre el que se funda el SEIA, descrito en el mensaje de la Ley N° 19.300 de la siguiente manera: “(...) mediante este principio, se pretende evitar que se produzcan los problemas ambientales. No es posible continuar con la gestión ambiental que ha primado en nuestro país, en el cual si intentaba*

superar los problemas ambientales una vez producidos”.¹ Por su parte, la doctrina nacional ha definido el principio preventivo como aquel que busca evitar impactos previsibles, o aquel que “persigue en lo esencial adoptar medidas anticipatorias que permitan evitar o aminorar las consecuencias adversas para el medio ambiente como producto de la actividad humana”.² En efecto, al no sujetar la existencia del “conjunto de viviendas” a la actual construcción o edificación de las mismas, la evaluación ambiental sirve “como un instrumento preventivo de control sobre proyectos determinados”,³ en este caso, los de desarrollo inmobiliario en zonas declaradas latentes o saturadas, permitiendo abordar sus impactos en forma previa a su materialización. Una interpretación diferente se traduciría en el absurdo que la SMA ejercería sus competencias cuando el desarrollo inmobiliario y en este caso específico el conjunto de viviendas se encuentre ya construido o en construcción, de manera tal que los efectos ambientales o al menos algunos de ellos ya se hubieren materializado, y la evaluación ambiental no cumpliría cabalmente el objetivo establecido por el legislador. Lo anterior contradice, además del principio preventivo, lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley N°19.300, que establece que “[l]os proyectos actividades señalados en el artículo 10 solo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley”. Finalmente en esta línea, cabe señalar que para requerir el ingreso de un proyecto al SEIA, no es un requisito legal el que deba haberse materializado la ejecución de las obras o actividades asociadas a la tipología, ya que, tal como se ha expuesto, el objetivo de la evaluación ambiental se vería desnaturalizado. En virtud de lo expuesto, es que se hace necesario abordar la generación del “conjunto de viviendas” desde su origen, en este caso, desde la habilitación de las bases para el desarrollo inmobiliario.

- (iii) Por otra parte, en este mismo contexto preventivo, el encabezado del literal h.1) del artículo 3° del RSEIA, en su supuesto fáctico de “conjunto de viviendas”, no hace una distinción del sujeto o titular que construirá las casas, es decir, no especifica si estas se levantan por cuenta propia del desarrollador del proyecto, a través de una empresa contratista o directamente, por los futuros y actuales propietarios de los lotes. Por ello es que, en cualquier caso, debe atenderse a la generación del núcleo de la tipología, en este caso, el “conjunto de viviendas”, lo cual depende del propio titular. El hecho de que sean terceros quienes últimamente construyan las casas, no desvirtúa que el resultado final del proyecto ofrecido por el titular es, en definitiva, el aludido conjunto de viviendas. Este es el requisito que gatilla el ingreso al SEIA — la habilitación del “conjunto de viviendas”—, que a su vez satisface el requisito de la tipología, y en relación a ello, la determinación de los impactos que pretende prever el SEIA anticipadamente.
- (iv) En cuanto a la expresión “conjunto” utilizada en la tipología en análisis, ya se ha explicado que en el presente caso, es el titular y el proyecto que este ejecuta lo que otorga un estándar de habitabilidad para la configuración de una agrupación de casas. Las características de esta habilitación, permiten concluir que existe un carácter de “conjunto”, ya que las viviendas comparten un territorio y estructuras de apoyo comunes, conectadas entre sí en una planificación tipo condominio llevada a efecto por el titular. De este modo, el proyecto sienta las bases para el levantamiento de las viviendas como un todo, bajo una unidad morfológica, territorial y organizativa dictada por el titular. Si bien el titular traspasará parcelas a terceros, esto será para la construcción de las casas en el contexto territorial y estructural provisto por el mismo, dado por la unidad de superficie delimitada y cercada, y las habilitaciones para la habitación y conexión de las

¹ Biblioteca del Congreso Nacional, Historia de la Ley 19.300, p.14.

² Guzmán, Rodrigo. *Derecho Ambiental Chileno*. Santiago, Planeta Sostenible, 2012, p.89.

³ Bermúdez Soto, Jorge. *Fundamentos de Derecho Ambiental*. Valparaíso, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, 2014, p.263.

viviendas, consistentes a lo menos en obras de evacuación de aguas lluvias, instalación de red de agua potable y red eléctrica subterránea. Lo anterior, permite reforzar la idea de que es el titular constituye la entidad responsable de la generación del “conjunto de viviendas” que motiva la aplicación de esta causal del ingreso al SEIA, y de que es él quien desarrolla el núcleo del requisito que determina el ingreso de este tipo de proyectos al SEIA, por lo cual corresponde que el titular someta el proyecto a dicho sistema.

- (v) *En seguida, en cuanto al objetivo del proyecto y la expresión “de viviendas” utilizada en el encabezado del literal h.1) del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar que el proyecto considera una pluralidad de lotes para venta a terceros producto de una subdivisión, organización y planificación efectuada por el titular, con un estándar y acondicionamiento de tipo urbano, que admite en razón de su naturaleza, la construcción de un conjunto de casas. Aunque el titular declare desconocer el destino que los compradores darán a sus terrenos, dada la ubicación (cercanía con la zona urbana de la capital, Santiago) y características del predio en general (no apto para explotación agrícola u otro tipo de explotación productiva), así como las obras de habilitación ejecutadas por el propio titular (accesos, pavimentación de caminos internos, conexión a servicios básicos), se hace evidente que en las parcelas se construirán casas-habitaciones.*

Adicionalmente, la SMA solicita a este Servicio que se pronuncie respecto a si al Proyecto le es aplicable el Dictamen N° E39766/2020 de fecha 30 de septiembre de 2020 de Contraloría General de la República, que establece que las Áreas de Preservación Ecológica (en adelante, “APE”) definidas en los Instrumentos de Planificación Territorial (en adelante “IPT”) deben ser consideradas como áreas colocadas bajo protección oficial para efectos de lo dispuesto en el artículo 10° letra p) de la LBGMA. Por tanto, la SMA sugiere que el proyecto en análisis debiese ingresar al SEIA en virtud de encontrarse emplazado dentro de un área de protección oficial como sería la APE, solicitando, por tanto un pronunciamiento en torno a si, conforme a los antecedentes que obran en el expediente, el proyecto “La Cumbre” cumpliría con lo establecido en el literal p) del artículo 10° de la LBGMA.

III. ANTECEDENTES APORTADOS POR EL TITULAR

Por su parte y en lo pertinente al presente pronunciamiento, el titular del proyecto, mediante presentaciones de fecha 4 y 8 de junio de 2021, reitera que el Proyecto corresponde a la subdivisión de un terreno rústico efectuada en el año 1996, al amparo del Decreto Ley N°3.516 (en adelante D.L. N°3516), con el objeto de vender las parcelas resultantes, para lo cual se han y están pavimentando caminos internos e instalando conexiones de redes a los servicios básicos para los parceleros.

Añade al efecto, que el proyecto no debiera ingresar al SEIA dado que; (i) se trata de un proyecto o actividad cuya ejecución comenzó con anterioridad a la entrada en vigor del RSEIA, y por lo tanto no resultarían aplicables a su respecto las normas de este último; (ii) que el proyecto no contempla la construcción y venta de viviendas; no considera efectuar edificaciones; ni tampoco otra actividad como no sea la pavimentación de caminos interiores y la habilitación de redes que proveerán los servicios básicos a las distintas parcelas y (iii) que como titulares del proyecto no les es posible controlar o dirigir el destino que cada propietario le dará a su terreno.

Finalmente, y en relación al requerimiento formulado por la SMA respecto de la hipótesis contemplada en la letra p) de la LBGMA, reiteran que de acuerdo con el artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante OGUC), su proyecto no requeriría ninguna autorización ambiental especial, agregando además que las únicas obras que se han ejecutado en el Proyecto, al ser éstas exclusivamente redes y trazados de infraestructura al amparo del artículo 2.1.29 de la OGUC, se encontrarían de pleno derecho autorizadas por el propio ordenamiento jurídico.

IV. PERTINENCIA DE SOMETER A EVALUACIÓN AMBIENTAL EL PROYECTO

Para efectos de determinar la obligatoriedad de ingreso al SEIA del Proyecto en análisis, -conforme a las peticiones concretas formuladas por la SMA- resulta fundamental abocarnos a lo establecido en el artículo 3° letra h) en relación con su sub literal h.1.3) y letra p) del RSEIA, y a los ORD. D.E N° 20209910245 de fecha 13 de marzo de 2020 que instruye y uniforma criterios en relación a la aplicación de los literales g) y h) del RSEIA; ORD. D.E N° 180127/2018 de fecha 26 de enero de 2018 que “Imparte Instrucciones sobre antecedentes legales necesarios para someter un Estudio o Declaración de Impacto Ambiental al SEIA, sobre el cambio de titularidad y/o representante legal, y para efectuar presentaciones al Servicio de Evaluación Ambiental; y ORD D.E N° 202099102647 de fecha 12 de noviembre de 2021 de la Dirección Ejecutiva del SEA que complementa los oficios D.E N° 161081 de fecha 17 de agosto de 2016 y D.E N° 130.844 de fecha 22 de mayo de 2013, que tienen por objeto, entre otras materias, uniformar criterios y exigencias técnicas relativas al concepto de “áreas colocadas bajo protección oficial”, señalado en la letra p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

a. Análisis del literal h.1)

De acuerdo a lo dispuesto en el sub literal h.1) del artículo 3 del RSEIA, deben ingresar obligatoriamente al SEIA:

“(…) h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.

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

Considerando que en el ORD. RM N° 766 de fecha 10 de mayo de 2020 el SEA RM ya realizó el análisis de si las obras, partes o acciones del proyecto La Cumbre podían ser catalogadas como un loteo u obras de urbanización, lo que como ya se indicó en el acápite II de este informe, fue descartado, no se volverá a analizar dichas características del proyecto.

Sin embargo, a solicitud de la SMA mediante su ORD N° 1901, de 26 de mayo de 2020, se requiere ampliar el pronunciamiento haciendo el análisis de si el proyecto La Cumbre puede ser encasillado como un “Conjunto de Viviendas”, para efectos de ingresar al SEIA.

Pues bien, ya situado tanto el marco regulatorio así como el requerimiento específico de la SMA, es pertinente detenerse en si el proyecto “La Cumbre” corresponde, de acuerdo a las características descritas en el título I) del presente informe, a un proyecto que contemple la construcción de un “conjunto de viviendas”; y en su caso si este conjunto de viviendas se emplazan en una superficie igual o superior a 7 hectáreas o si estas consultan la construcción de 300 o más viviendas.

Para proceder con el cometido, es necesario analizar primeramente el significado de “conjunto de viviendas”. En este entendido, si bien no existe una definición legal para el concepto de “conjunto de viviendas” para estos efectos nos atenderemos a su “sentido natural y obvio”, esto es, una “agrupación”, “grupo” o “cúmulo” de “lugar cerrado y cubierto y construido para ser habitado por personas”, según señala el Diccionario de la Real Academia Española.

Ahora bien, de los antecedentes tenidos a la vista, se debe tener en cuenta que:

- (i) Que el proyecto correspondería a la subdivisión de un terreno rústico efectuado al amparo del DL N° 3516, mediante Certificado N° 3059, de 1996, de la Dirección Regional Metropolitana del Servicio Agrícola y Ganadero;
- (ii) que el proyecto se emplaza en un terreno de 319,86 hectáreas, y se desarrolla específicamente en 243,5 hectáreas del mismo, ubicado en Camino Pie Andino, km 14,5, comuna de Colina;
- (iii) que la subdivisión tendría por objeto la venta de las 297 parcelas resultantes;
- (iv) que se han realizado y se realizarán obras de pavimentación para el camino de acceso y caminos internos, y conexiones de redes de servicios básico; y
- (v) que para la ejecución del camino de acceso, el proyecto cuenta con autorización de la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras públicas;
- (vi) Que el Proyecto no contemplaría la construcción de las viviendas, sino solo la venta de parcelas.

En este orden de ideas, es preciso señalar que los proyectos de parcelación como el de la especie, no constituyen proyectos inmobiliarios pues no construyen viviendas, si no que solo habilitan los terrenos para las parcelas, por tanto, no es posible configurar el ingreso al SEIA por esta vía. Lo anterior se debe a que quien sería el titular del proyecto no es quien edifica el “conjunto de viviendas” requerido por el legislador para configurarse la tipología de ingreso.

Además, resulta importante mencionar que de ingresar al SEIA un proyecto de estas características nos encontraríamos en el escenario de que varias personas – compradores de las parcelas – se verían obligados a ejecutar dicha RCA, asumiendo todas las obligaciones y responsabilidades que derivan de ésta.

Sobre el punto, y conforme al ORD. N° 180127/2018 de fecha 26 de enero de 2018 que “Imparte Instrucciones sobre antecedentes legales necesarios para someter un Estudio o Declaración de Impacto Ambiental al SEIA, sobre el cambio de titularidad y/o representante legal, y para efectuar presentaciones al Servicio de Evaluación Ambiental”, **se entiende que el titular de un proyecto o actividad es la persona natural o jurídica responsable del mismo, y a su turno, la responsabilidad del cumplimiento de una Resolución de Calificación Ambiental recae en su titular**, todo, de conformidad a lo establecido en el artículo 24 inciso final de la LGBMA, norma que en lo pertinente señala:

“(…) El titular del proyecto o actividad, durante la fase de construcción y ejecución del mismo, deberá someterse estrictamente al contenido de la resolución de calificación ambiental respectiva”

Bajo estos aspectos normativos y teniendo presente que el proyecto en su diseño no contempla la construcción de viviendas, de ingresar el proyecto al SEIA nos encontraríamos ante un supuesto de divisibilidad de la RCA, cuestión que, atendida la naturaleza jurídica de dicho acto administrativo terminal, no es procedente. En este sentido, las obligaciones derivadas de una RCA, atendida su naturaleza no son divisibles, desde que en la especie la división de responsabilidades no sería oponible a la autoridad ambiental, de manera tal que, al no existir certeza respecto del destino que les darán los compradores a sus respectivas parcelas, no resulta procedente endosar tampoco la responsabilidad a cada comprador, teniendo presente para ello, la imposibilidad de que una RCA tenga múltiples titulares.

b. Análisis del literal p)

De acuerdo a lo dispuesto en el literal p) del artículo 3 del RSEIA, deben ingresar obligatoriamente al SEIA:

p) la 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”.

En complemento, el artículo 8° del RSEIA, señala que se entenderá por áreas protegidas “*cualesquiera porciones de territorio, delimitadas geográficamente y establecidas mediante un acto administrativo de autoridad competente, colocadas bajo protección oficial con la finalidad de asegurar la diversidad biológica, tutelar la preservación de la naturaleza o conservar el patrimonio ambiental*”

Por su parte, el Dictamen N° E39766 / 2020 de Contraloría General de la República establece que la Áreas de Preservación Ecológicas (APE) definidas en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS)⁴ deberán ser consideradas como áreas colocadas bajo protección oficial para efectos de ingresos al SEIA.

Sin embargo, dicho Dictamen es claro en señalar que “*(...) no puede desconocerse que, según lo informado por el SEA -ente encargado de la administración del SEIA, conforme a los artículos 8° y 81 de la ley N° 19.300-, “en virtud de la modificación de la OGUC del año 2009”, su oficio instructivo N° 130.844, de 2013 -que uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del SEIA e individualiza ciertas categorías de estas no identifica las áreas de protección de valor natural definidas por un IPT entre las “áreas colocadas bajo protección oficial”. En este sentido, tanto en los oficios circulares del SEA, de conocimiento general, como en sus resoluciones de pertinencia de ingreso al SEIA -dictadas en ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 26 del reglamento antes citado- ese servicio ha manifestado que entiende que las áreas de preservación ecológica definidas en instrumentos de planificación territorial no corresponden a áreas colocadas bajo protección oficial para efectos de lo dispuesto en el artículo 10, letra p), de la ley N° 19.300. Luego, teniendo en cuenta la interpretación que ha venido divulgando y aplicando el SEA, y el resguardo del principio de seguridad jurídica, se hace necesario delimitar los efectos temporales del criterio que se sustenta en el presente pronunciamiento a fin de no afectar situaciones consolidadas. Al efecto, corresponde entender que tales situaciones se han producido con el inicio de la ejecución del respectivo proyecto, al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resulten procedentes, y de lo declarado por la autoridad competente en cuanto a que el emplazamiento de proyectos en áreas de preservación ecológica definidas por el PRMS no constituía una causal de ingreso al SEIA”.* (énfasis agregado)

A mayor abundamiento, y de conformidad a lo establecido ORD N° 202099102647 de fecha 12 de noviembre de 2021 de la Dirección Ejecutiva del SEA que complementa los oficios D.E N° 161081 de fecha 17 de agosto de 2016 y D.E N° 130.844 de fecha 22 de mayo de 2013, que tienen por objeto, entre otras materias, uniformar criterios y exigencias técnicas relativas al concepto de “áreas colocadas bajo protección oficial”, señalado en la letra p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300; la aplicación del criterio contenido en el dictamen N° E39766/2020, de fecha 30 de septiembre del 2020, **no afecta a aquellos proyectos o actividades que, debidamente aprobados y emplazándose en un área de protección de valor natural definida en un IPT, bajo el alero del antiguo artículo 2.1.18 de la OGUC, hayan comenzado a ejecutarse sin someterse al SEIA, por entender que, conforme**

⁴ Las APE son definidas por el artículo 8.3.1.1 del PRMS como “*aquellas áreas que serán mantenidas en estado natural, para asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico*”

al criterio sustentado por la autoridad competente, esto es el SEA, no se encontraban en la obligación de ingresar a ese sistema en razón de esa localización.

Por lo tanto, son dos los elementos a considerar en la definición y alcance de esta delimitación temporal o excepción de ingreso al SEIA, atendiendo los principios de seguridad jurídica y la no afectación de situaciones consolidadas a las que se refiere el dictamen ya individualizado, y que por ende, deben estar presentes al analizar si un determinado proyecto o actividad debe ingresar o no al SEIA por encontrarse emplazado en un área de protección de recursos de valor natural: (i) que el proyecto o actividad haya dado inicio a su ejecución antes de la fecha del dictamen N°E39766/2020, (ii) al amparo de la autorización que jurídicamente resulta procedente. Ahora bien, respecto del segundo de los elementos, y a partir de la propia investigación formulada por la SMA, es posible concluir que el proyecto “La Cumbre” se encuentra amparado jurídicamente a partir de la emisión del Certificado N° 3059, de 1996, de la Dirección Regional Metropolitana del Servicio Agrícola y Ganadero, así como la autorización de la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas para la ejecución del camino de acceso.

Sin perjuicio de que el proyecto se encuentra en la hipótesis de excepción establecida por la CGR, en orden a que se hace necesario delimitar los efectos temporales de este último criterio a fin de no afectar situaciones consolidadas, es necesario pronunciarse ahora en torno a si, conforme a los antecedentes que obran en el expediente, el proyecto “La Cumbre” cumpliría con lo establecido en el literal p) del artículo 10° de la LBGMA.

Sobre el punto, es menester reiterar que como bien señala la CGR en otra jurisprudencia administrativa, entre otros, en el dictamen N° 48.164, de 2016, la sola circunstancia de que un proyecto se desarrolle en una de las áreas previstas en el referido literal p) no basta para sostener que aquel obligatoriamente debe ingresar al SEIA, pues el mencionado artículo 10 de la ley N° 19.300 exige, además, que se trate de proyectos o actividades “susceptibles de causar impacto ambiental”.

De esta manera, no todo proyecto o actividad que se pretende ejecutar en un área que se encuentra bajo protección oficial debe necesariamente ser sometido al SEIA, sino solo aquellos que resulten relevantes desde el punto de vista del impacto ambiental que son susceptibles de provocar, situación que debe ser analizada de acuerdo a las características de cada proyecto, las obras o acciones comprometidas, siempre en conformidad a la Ley N° 19.300 y el Reglamento del SEIA. Ello, sin perjuicio de la concurrencia de otras causales o tipologías que hagan procedente el ingreso de un proyecto al SEIA.

A mayor abundamiento, no toda intervención en un área colocada bajo protección oficial debe someterse al SEIA, sino que debe de tratarse de intervenciones que tengan cierta magnitud, duración y extensión que signifiquen una susceptibilidad de afectación al área.

En este sentido, y a partir de la propia naturaleza del proyecto, que en términos concretos y objetivos consiste en un proyecto de subdivisión, que contempla concretamente la pavimentación por tramos de un camino, obras para la evacuación de aguas lluvias, y la instalación de redes de agua potable y energía eléctrica, para servir a 297 parcelas de 5.000 m² cada una, emplazado en una superficie de 257 hectáreas, y que no contempla la construcción de viviendas por parte del Titular, no sería posible determinar que el proyecto generaría un impacto ambiental en la zona, descartándose por tanto su ingreso al SEIA por esta tipología.

V. CONCLUSIÓN.

En consecuencia, en base a lo anteriormente expuesto, es posible concluir que al Proyecto “La Cumbre”, consistente en una parcelación que no contempla la edificación de viviendas, no le sería aplicable la tipología del literal h.1.3) del artículo 3 del RSEIA y tampoco le sería aplicable lo

dispuesto en el literal p) del artículo 10 de la LBGMA. **Por tanto, el referido proyecto no se encuentra obligado a ingresar al SEIA.**

Sin otro particular, le saluda atte.

**ARTURO FARIAS ALCAINO
DIRECTOR REGIONAL (S)
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGION METROPOLITANA**

SHG/JGM/RVH

Distribución:

- Destinatario.
- Sección Jurídica, SEA RM.
- Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental
- Expediente 37-O-2021.



Firmado por: Arturo
Farias Alcaino
Fecha: 23/08/2021
14:29:59 CLT

ORD N° 1901

ANT.: (i) ORD. N°437, de 14 de febrero de 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente; (ii) ORD. RM N°766, de 10 de mayo de 2020, de la Dirección Regional Metropolitana del Servicio de Evaluación Ambiental; (iii) OF. ORD. D.E. N°202199102281, de 01 de abril de 2021, del Servicio de Evaluación Ambiental.

MAT.: Solicita complementar pronunciamiento contenido en el ORD. del ANT. (ii), de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3°, literal i) de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente.

Santiago, 26 de mayo de 2021

**DE: EMANUEL IBARRA SOTO
FISCAL
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

**A: SRA. ANDELKA VRSALOVIC MELO
DIRECTORA REGIONAL
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL REGIÓN METROPOLITANA**

Junto con saludar, mediante el presente se solicita a Ud. complementar su pronunciamiento contenido en el ORD. del ANT. (ii), relativo a una eventual hipótesis de elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del proyecto "La Cumbre", de Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA. Lo anterior, en consideración a lo siguiente:

1. Mediante Resolución Exenta N°306, de 14 de febrero de 2020, la SMA dio inicio a un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA (REQ-010-2020) en contra de Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA (en adelante, "titular"), por la ejecución del proyecto "La Cumbre". En dicho acto, se confirió traslado al titular frente a la hipótesis de elusión planteada en la resolución, relativa a la causal de ingreso al SEIA del literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, según lo especificado en el literal h.1.3) del artículo 3° del RSEIA.
2. Al mismo tiempo, mediante el ORD. del ANT. (i), la SMA solicitó a la Dirección Regional Metropolitana del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, "SEA RM"), su pronunciamiento sobre si el proyecto "La Cumbre" cumpliría con lo establecido en el literal h.1.3) del artículo 3° del RSEIA. En este sentido, se requirió a vuestra autoridad realizar el análisis de pertinencia en torno a dicha causal de ingreso al SEIA.

3. Mediante el ORD. del ANT. (ii), la SMA recibió el pronunciamiento solicitado, donde el SEA RM concluye que, a la luz de los antecedentes disponibles del caso, al proyecto no le sería aplicable la tipología de la letra h) del artículo 3° del RSEIA, y por tanto, el titular no se encontraría obligado a ingresar el proyecto al SEIA.

4. En relación al h), la hipótesis de elusión se basó en que el proyecto se trataría de un proyecto de desarrollo urbano que se ejecuta en una **zona declarada latente y saturada** (configurando entonces el presupuesto inicial del literal h.1), que cumple con los requisitos de tratarse de un **loteo** que contempla **obras de urbanización y edificación** (según reza el encabezado del literal h.1), y presenta la característica de **emplazarse en una superficie igual o superior a siete hectáreas** (característica del subliteral h.1.3). Lo anterior, se basó en los siguientes hechos constatados en la investigación en relación al proyecto:

- Corresponde a la subdivisión de terreno rústico efectuada al amparo del DL N°3516, mediante Certificado N°3059, de 1996, de la Dirección Regional Metropolitana del Servicio Agrícola y Ganadero.
- Se emplaza en un terreno de 319,86 hectáreas, y se desarrolla específicamente en 243,5 hectáreas, ubicado en Camino Pie Andino, km 14,5, comuna de Colina.
- La subdivisión tiene por objeto la venta de las 297 parcelas resultantes.
- Se han realizado y se realizarán obras de pavimentación para el camino de acceso y caminos internos, y conexiones de redes a los servicios básicos (obras de evacuación de aguas lluvias, instalación de red de agua potable y red eléctrica subterránea) para los parceleros.
- Para la ejecución del camino de acceso, el proyecto cuenta con autorización de la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas.
- De acuerdo a lo indicado por el titular, el proyecto consiste en la venta de parcelas, con independencia del destino que cada propietario quiera darle a su terreno. En ese sentido, señala que serán los propietarios quienes eventualmente ejecutarán obras y/o actividades en los terrenos, y en las ventas se les ha señalado que deberán dar cumplimiento a la normativa que corresponda, según el destino.

5. **Ahora bien, los antecedentes levantados en la investigación, permiten concluir que el proyecto se encontraría también en elusión bajo lo establecido en el subliteral h.1), en relación al presupuesto de tratarse de un conjunto de viviendas,** incluido en dicho precepto de la siguiente forma:

“Los proyectos o actividades susceptible de causar impacto ambiental en cualquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:

Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.

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

6. En efecto, según el análisis de la SMA, el proyecto se trata de un conjunto de viviendas, en consideración a lo siguiente:

(i) En primer lugar, es necesario destacar que en el presupuesto fáctico que permite dar aplicación al literal h.1) del artículo 3° del RSEIA, el regulador no utilizó los verbos “edificar” o “construir” las viviendas, sino que lo utiliza la expresión “conjunto de viviendas” como descriptor en sí mismo, al establecer que deben someterse a evaluación ambiental los proyectos inmobiliarios en general, comprendiéndose dentro de ellos los conjuntos de viviendas –sin más– que reúnan las demás características específicas de la tipología en análisis, ya abordadas en detalle en el ORD. del ANT. (i).

(ii) El uso de la expresión en este sentido –es decir, sin asociarla a un verbo rector de acción actual– es coherente con el principio preventivo, pilar sobre el que se funda el SEIA, descrito en el mensaje de la Ley N°19.300 de la siguiente manera: “(...) mediante este principio, se pretende evitar que se produzcan los problemas ambientales. No es posible continuar con la gestión ambiental que ha primado en nuestro país, en el cual se intentaba superar los problemas ambientales una vez producidos”.¹ Por su parte, la doctrina nacional ha definido el principio preventivo como aquel que busca evitar impactos previsibles, o aquel que “persigue en lo esencial adoptar medidas anticipatorias que permitan evitar o aminorar las consecuencias adversas para el medio ambiente como producto de la actividad humana”.² En efecto, al no sujetar la existencia del “conjunto de viviendas” a la actual construcción o edificación de las mismas, la evaluación ambiental sirve “como un instrumento preventivo de control sobre proyectos determinados”,³ en este caso, los de desarrollo inmobiliario en zonas declaradas latentes o saturadas, permitiendo abordar sus impactos en forma previa a su materialización. Una interpretación diferente se traduciría en el absurdo que la SMA ejercería sus competencias cuando el desarrollo inmobiliario y en este caso específico el conjunto de viviendas se encuentre ya construido o en construcción, de manera tal que los efectos ambientales o al menos algunos de ellos ya se hubieren materializado, y la evaluación ambiental no cumpliría cabalmente el objetivo establecido por el legislador. Lo anterior contradice, además del principio preventivo, lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley N°19.300, que establece que “[l]os proyectos actividades señalados en el artículo 10 solo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley”. Finalmente en esta línea, cabe señalar que para requerir el ingreso de un proyecto al SEIA, no es un requisito legal el que deba haberse materializado la ejecución de las obras o actividades asociadas a la tipología, ya que, tal como se ha expuesto, el objetivo de la evaluación ambiental se vería desnaturalizado. En virtud de lo expuesto, es que se hace necesario abordar la generación del “conjunto de viviendas” desde su origen, en este caso, desde la habilitación de las bases para el desarrollo inmobiliario.

(iii) Por otra parte, en este mismo contexto preventivo, el encabezado del literal h.1) del artículo 3° del RSEIA, en su presupuesto fáctico de “conjunto de viviendas”, no hace una distinción del sujeto o titular que construirá las casas, es decir, no especifica si estas se levantan por cuenta propia del desarrollador del proyecto, a través de una empresa contratista o directamente, por los futuros y actuales propietarios de los lotes. Por ello es que, en cualquier caso, debe atenderse a la generación del núcleo de la tipología, en este caso, el “conjunto de viviendas”, lo cual depende del propio titular. El hecho de que sean terceros quienes últimamente construyan las casas, no desvirtúa que el resultado final del proyecto ofrecido por el titular es, en definitiva, el aludido conjunto de viviendas. Este es el requisito que gatilla el ingreso al SEIA – la habilitación del “conjunto de viviendas” –, que a su vez satisface el requisito de la tipología, y en relación a ello, la determinación de los impactos que pretende prever el SEIA anticipadamente.

¹ Biblioteca del Congreso Nacional, Historia de la Ley 19.300, p.14.

² Guzmán, Rodrigo. *Derecho Ambiental Chileno*. Santiago, Planeta Sostenible, 2012, p.89.

³ Bermúdez Soto, Jorge. *Fundamentos de Derecho Ambiental*. Valparaíso, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, 2014, p.263.

(iv) En cuanto a la expresión “conjunto” utilizada en la tipología en análisis, ya se ha explicado que en el presente caso, es el titular y el proyecto que este ejecuta lo que otorga un estándar de habitabilidad para la configuración de una agrupación de casas. Las características de esta habilitación, permiten concluir que existe un carácter de “conjunto”, ya que las viviendas comparten un territorio y estructuras de apoyo comunes, conectadas entre sí en una planificación tipo condominio, llevada a efecto por el titular. De este modo, el proyecto sienta las bases para el levantamiento de las viviendas como un todo, bajo una unidad morfológica, territorial y organizativa dictada por el titular. Si bien el titular traspasará parcelas a terceros, esto será para la construcción de las casas en el contexto territorial y estructural provisto por el mismo, dado por la unidad de superficie delimitada y cercada, y las habilitaciones para la habitación y conexión de las viviendas, consistentes a lo menos en obras de evacuación de aguas lluvias, instalación de red de agua potable y red eléctrica subterránea. Lo anterior, permite reforzar la idea de que es el titular constituye la entidad responsable de la generación del “conjunto de viviendas” que motiva la aplicación de esta causal del ingreso al SEIA, y de que es él quien desarrolla el núcleo del requisito que determina el ingreso de este tipo de proyectos al SEIA, por lo cual corresponde que el titular someta el proyecto a dicho sistema.

(v) En seguida, en cuanto al objetivo del proyecto y la expresión “de viviendas” utilizada en el encabezado del literal h.1) del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar que el proyecto considera una pluralidad de lotes para venta a terceros producto de una subdivisión, organización y planificación efectuada por el titular, con un estándar y acondicionamiento de tipo urbano, que admite en razón de su naturaleza, la construcción de un conjunto de casas. Aunque el titular declare desconocer el destino que los compradores darán a sus terrenos, dada la ubicación (cercanía con la zona urbana de la capital, Santiago) y características del predio en general (no apto para explotación agrícola u otro tipo de explotación productiva), así como las obras de habilitación ejecutadas por el propio titular (accesos, pavimentación de caminos internos, conexión a servicios básicos), se hace evidente que en las parcelas se construirán casas-habitaciones.

(vi) Al respecto, cabe recordar la prohibición expresa del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “LGUC”), que señala que *“Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado”*. En el presente caso, no consta que el titular haya presentado antecedentes y/o informes a los organismos competentes para obtener cambio de uso de suelo conforme a aquellas excepciones contempladas en la LGUC ni que efectivamente, por la magnitud y particularidades del proyecto, pueda comprenderse en dichas excepciones, por cuanto: i) las construcciones no tienen por objeto la explotación agrícola del inmueble, sino que se trata de la habilitación de un condominio, para el desarrollo urbano y venta de parcelas y viviendas; ii) tampoco pretende crear viviendas de su propiedad y de sus trabajadores con un fin agrícola, sino que pretende vender las parcelas y/o viviendas a terceros en un contexto de un conjunto de viviendas; iii) finalmente, las características (superficie, ubicación, público objetivo al que está dirigida la oferta) de los lotes ofrecidos permiten concluir que el precio de las viviendas a construir excederá las 1000 unidades de fomento, y que no contarán con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

(vii) De conformidad a la subdivisión efectuada para la generación del loteo en estudio, al amparo del D.L. N°3516 –según consta en certificado N°3059, de 16 de julio de 1996, otorgado por la Dirección Regional Metropolitana del Servicio Agrícola y Ganadero–, se debe tener en cuenta que el uso agrícola del territorio, y en este caso de las 297 parcelas ofertadas en el proyecto, únicamente podrían enmarcarse en *“construcciones destinadas a la crianza, engorda, lechería, postura o reproducción de ganado; construcciones necesarias para la producción bajo plástico, invernadero; construcciones necesarias para el resguardo de maquinaria, insumos, equipos o implementos agrícolas; construcciones necesarias de tipo tecno estructural (casetas de riego, revestimiento de canales, infraestructura para techar frutales, infraestructura para el control de heladas y sistemas de drenaje, infraestructura para complementar planteles de animales de engorda, crianza y lechería); infraestructura para tratamiento de guanos y purines provenientes de planteles de animales de engorda, crianza y lechería del predio”*, lo que claramente no acontece en el caso particular.

(viii) Por otra parte, y en refuerzo de la contravención a la prohibición de levantar asentamientos urbanos al margen de la planificación, la subdivisión autorizada por el SAG en función de lo dispuesto en el referido D.L. N°3516, certifica únicamente el cumplimiento de la normativa para predios rústicos, y no la urbanística ni la ambiental. En efecto, la autorización del SAG no implica una autorización de cambio de uso de suelo, requerida por el artículo 55 de la LGUC; la subdivisión autorizada por el SAG únicamente determina si los terrenos rústicos, fuera de los límites urbanos, resultantes de un proceso de parcelación, son iguales o superiores a 5.000 metros, y si cuentan con acceso y salida desde y hacia un camino público, no indagando sobre el destino habitacional y las obras de infraestructura que contempla el proyecto, de modo que bajo ningún contexto, el titular podría esgrimir que cuenta con las autorizaciones legales correspondientes para el desarrollo de su proyecto inmobiliario, de carácter habitable y claramente ajeno a una finalidad agrícola, ganadera o forestal, en vista de dicha autorización. En el presente caso, la SMA concluye que el titular, amparándose en una subdivisión rural autorizada por el SAG en virtud del D.L. N°3516, pretende desarrollar un nuevo foco urbano, infringiendo expresamente lo establecido en el artículo 55 de la LGUC y la normativa ambiental que se examina en el presente procedimiento.

7. A la luz de todos estos antecedentes, la SMA concluye que el proyecto en análisis, se trata de un proyecto inmobiliario ejecutado en una zona declarada latente o saturada, que corresponde a un conjunto de viviendas, que cumple con los requisitos específicos del subliteral h.1.3) del artículo 3° del RSEIA, de manera que correspondería, bajo estos supuestos, a un proyecto que debe contar con evaluación de impacto ambiental en forma previa a su ejecución.

8. Dado que esta hipótesis específica de elusión no fue contemplada en el ORD. del ANT.(i), a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 3°, literal i) de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, en este acto **se solicita su pronunciamiento, en torno a si, conforme a lo relatado precedentemente, el proyecto “La Cumbre” cumpliría con lo establecido en el literal h.1.3) del artículo 3° del RSEIA, al corresponder a un “conjunto de viviendas”.**

9. Por otra parte, al evacuar su traslado a la Resolución Exenta N°306, el titular efectuó consideraciones sobre la eventual aplicación al proyecto, de la causal de ingreso al SEIA contemplada en el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300. Al respecto, señala que si bien el proyecto se emplaza dentro de un Área de Preservación Ecológica (en adelante, “APE”) definida en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (en adelante, “PRMS”), estas áreas no se incluirían dentro del listado de áreas colocadas bajo protección oficial para efectos del SEIA, y el instrumento de planificación

territorial (en adelante, "IPT") aludido no estaría facultado para crear dichas áreas. Por lo tanto, no correspondería aplicar esta causal de ingreso al SEIA al proyecto.

10. Para abordar esta causal de ingreso al SEIA en detalle, la SMA requirió información adicional al titular y le otorgó traslado al mismo en relación al literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, a través de Resolución Exenta N°2095, de 20 de octubre de 2020. Lo anterior, considerando que en Dictamen N°E39766/2020, de fecha 30 de septiembre de 2020, la Contraloría General de la República zanjó que las APE definidas en instrumentos de planificación territorial sí deben ser consideradas como áreas colocadas bajo protección oficial para efectos de lo dispuesto en el artículo 10, letra p), de la Ley N°19.300. Asimismo, aclaró que antes de la modificación de la OGUC mediante Decreto N°10, de 2009, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la autoridad planificadora sí se encontraba habilitada para definir áreas de valor natural, tales como las APE, a través de un IPT.

11. En consecuencia, en principio al proyecto sí aplica el análisis de la tipología de ingreso del literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, toda vez que se encuentra ubicado dentro de un área que debe considerarse como colocada bajo protección oficial para efectos del SEIA.

12. No obstante, en el citado pronunciamiento, la Contraloría General de la República delimitó los efectos temporales de su criterio, a fin de no afectar situaciones consolidadas. Al efecto, sostiene que *"corresponde entender que tales situaciones se han producido con el inicio de la ejecución del respectivo proyecto, al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resulten procedentes, y de lo declarado por la autoridad competente en cuanto a que el emplazamiento de proyectos en áreas de preservación ecológica definidas por el PRMS no constituía una causal de ingreso al SEIA"*. Y en seguida añade: *"De este modo la aplicación del criterio contenido en el presente no afectará a aquellos proyectos o actividades que, debidamente aprobados y emplazándose en un área de protección de valor natural definida en un instrumento de planificación territorial, han comenzado a ejecutarse sin someterse al SEIA, por entender que, conforme al criterio sustentado por la autoridad competente, no se encontraban en la obligación de ingresar a ese sistema en razón de esa ubicación"*.

Finalmente, recuerda que *"según lo ha señalado la jurisprudencia administrativa –contenida, entre otros, en el dictamen N°48.164, de 2016–, la sola circunstancia de que un proyecto se desarrolle en una de las áreas previstas en el referido literal p) no basta para sostener que aquel obligatoriamente debe ingresar al SEIA, pues el mencionado artículo 10 de la Ley N°19.300 exige, además, que se trate de proyectos o actividades 'susceptibles de causar impacto ambiental'"*.

13. A la luz de lo anterior, la SMA levantó la hipótesis de eventual elusión al SEIA imputable al proyecto en relación al literal p) de la Ley N°19.300. Ello, dado que si bien con los antecedentes disponibles a la fecha de la dictación de la Resolución Exenta N°2095, de 20 de octubre de 2020, de la SMA, no era posible descartar que el proyecto se encuentre en la situación de excepción considerada por la Contraloría, desde una perspectiva netamente ambiental, sí era procedente referirse a la susceptibilidad del proyecto de causar un impacto ambiental sobre el APE.

14. En ese sentido, la SMA efectuó un análisis respecto a la susceptibilidad del proyecto de causar un impacto ambiental sobre el APE. Para ello, la SMA consideró lo señalado en el Of. Ord. N°161081, de fecha 17 de agosto de 2016, que complementa el Of. D.E. N° 130844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA, que *"Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del SEIA, e instruye sobre la materia"*, en

concordancia con lo dictaminado por la Contraloría General de la República (Dictamen N°48.164, de 30 de junio de 2016), en el cual se señala que:

“(…) cuando se contemple ejecutar una obra, programa o actividad en un área colocada bajo protección oficial, debe necesariamente realizarse un análisis previo sobre si tales obras son susceptibles de causar impacto ambiental, considerándose como criterio el determinar si se justifica que ellas sean objeto de una evaluación de impacto ambiental. En particular, debe considerarse la envergadura y los potenciales impactos del proyecto o actividad, en relación al objeto de protección de la respectiva área, de manera que el sometimiento al SEIA tenga sentido y reporte beneficios concretos en términos de prevención de impactos ambientales adversos.” (énfasis propio)

15. Bajo estos lineamientos, la SMA consideró la envergadura y potenciales impactos del proyecto de acuerdo a los antecedentes levantados en el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA REQ-010-2020, en relación al objeto de protección del área en que se emplaza, esto es, la APE determinada por el PRMS.

16. El objeto de protección de la APE se desprende de la definición contenida en el artículo 8.3.1.1. del PRMS:

“Artículo 8.3.1.1. Áreas de Preservación Ecológica

Corresponden a aquellas áreas que serán mantenidas en estado natural, para asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico.

Son parte integrante de estas zonas, los sectores altos de las cuencas y microcuencas hidrográficas; los reservorios de agua y cauces naturales; las áreas de preservación del recurso nieve, tanto para su preservación como fuente de agua potable, como para evitar el emplazamiento de construcciones dentro de las canchas de esquí; las cumbres y los farellones; los enclaves de flora y refugios de fauna; como asimismo, los componentes paisajísticos destacados.

(…)

En estas Áreas se permitirá el desarrollo de actividades que aseguren la permanencia de los valores naturales, restringiéndose su uso a los fines: científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico, con las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación (…).”

17. A la luz de lo citado, se tiene que dentro del objeto de protección de las APE destacan su función para asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico y la permanencia de los valores naturales, con especial énfasis en los enclaves de flora y refugios de fauna y en los atributos paisajísticos.

18. Contrastado lo anterior con los alcances del proyecto ya conocidos por el SEA RM, según se relató en el ORD. del ANT.(i), la SMA concluyó que la intervención con infraestructura para la construcción, y la habilitación y venta del espacio para operar en forma residencial con un alto número de personas, implicarían que el proyecto es susceptible de afectar el objeto de protección de la APE, tanto por su envergadura (al implicar la presencia, durante la fase de construcción, de maquinaria pesada y, durante la fase de operación, de infraestructura y viviendas, así como de personas y familias actualmente ajenas al sector; y la corta de flora, pérdida de hábitat para la fauna del sector, e intervención del paisaje actualmente libre de edificaciones), magnitud (ya que el proyecto contempla 297 parcelas, donde existirá al menos una casa habitación en cada una, y puede anticiparse un promedio de 4 personas y dos vehículos por predio) y por su duración (de carácter permanente, en lo que se refiere a la fase de operación del proyecto).

19. En consecuencia, la SMA estima que en caso de no proceder la excepción de la aplicación de la tipología de ingreso al SEIA del literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300 al proyecto, de acuerdo a lo indicado por la Contraloría General de la República en Dictamen N°E39766/2020, de fecha 30 de septiembre de 2020 –cuestión que se determinará en base a los nuevos antecedentes proporcionados por el titular, a los pronunciamientos de los órganos de la Administración del Estado con competencia específica en torno a las autorizaciones aplicables a este tipo de proyectos, y al pronunciamiento de vuestra autoridad–, este debería someterse a evaluación de su impacto ambiental previa, por tratarse de obras a desarrollarse dentro de un área protegida, y que son susceptibles de causar impacto ambiental en la misma.

20. En este último sentido, se requiere su opinión respecto a si el proyecto se encuentra o no en la hipótesis de excepción indicada por la Contraloría General de la República, a la luz de los antecedentes ya revisados del caso y de los antecedentes adicionales remitidos por el titular en respuesta a la Resolución Exenta N°2095, de 20 de octubre de 2020, de la SMA, los que han sido incorporados como documentos N°17 y N°18 al expediente de requerimiento de ingreso al SEIA REQ-010-2020.

21. En particular, se requiere dilucidar si el proyecto se encuentra desarrollándose “al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resulten procedentes” o, en otras palabras, si ha sido “debidamente aprobado”. Ello, considerando que el proyecto corresponde ya a una subdivisión predial para la venta de parcela, por lo que se debe establecer, específicamente, si cuenta con las autorizaciones procedentes o se encuentra debidamente aprobado bajo los preceptos aplicables de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, teniendo presente lo señalado en este acto acerca del cambio de uso de suelo requerido por el artículo 55 de dicha norma.

22. En seguida, en caso que el proyecto no se encontrara dentro de la hipótesis de excepción antes referida, y dado que esta hipótesis de elusión no fue contemplada en el ORD. del ANT.(i), a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 3°, literal i) de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, y considerando lo señalado por la Dirección Ejecutiva del SEA en el Ordinario del ANT. (iii), en este acto se solicita su pronunciamiento, en torno a si, conforme a lo relatado precedentemente, el proyecto “La Cumbre” cumpliría con lo establecido en el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

23. En síntesis, se requiere a vuestra autoridad realizar el análisis de pertinencia en relación a los literales h) –según lo especificado en el subliteral h.1.3) del artículo 3° del RSEIA, en particular por tratarse el proyecto de un conjunto de viviendas– y p) de la Ley N°19.300, y complementarlo con todos los antecedentes que estime pertinentes, atendiendo sus competencias como administrador del SEIA.

24. Finalmente, se reitera que a este procedimiento administrativo se le ha asignado el Rol REQ-010-2020, y puede ser revisado a través de la plataforma web disponible en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental⁴.

25. Sin perjuicio de la emergencia sanitaria que se vive en el país y, como organismo de la Administración del Estado, entender la complejidad que ello significa para cumplir con nuestras respectivas funciones, quisiéramos solicitar, en la medida de lo posible, que la respuesta de este Oficio,

⁴ <http://snifa.sma.gob.cl/v2/Resolucion/RequerimientoIngreso>

sea evacuada en el plazo de 7 días hábiles contados desde la notificación de la presente solicitud. Lo anterior se debe a que es urgente emitir pronunciamiento en los procedimientos mencionados, y su informe es necesario para aquello. En dicho sentido, la respuesta al Oficio puede ser remitida directamente al Departamento Jurídico de la División de Fiscalía de la Superintendencia del Medio Ambiente, a través de la plataforma www.doc.digital.gob.cl, o al correo electrónico oficinapartes@sma.gob.cl, y en el asunto señalar "RESPUESTA ORD N°1901/2021 SMA".

26. Ante cualquier duda que tenga con el presente requerimiento, se puede comunicar con la abogada Teresita Chubretovic al correo electrónico teresita.chubretovic@sma.gob.cl, quien desempeña funciones en el Departamento Jurídico de la División de Fiscalía de la SMA y se encuentra a cargo del presente caso.

Sin otro particular, le saluda atentamente,


EMANUEL IBARRA-SOTO
FISCAL
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE



PTB/GAR/TCA

Notificación por correo electrónico:

- Dirección Regional SEA Metropolitana, oficinapartes.sea.rm@sea.gob.cl

C.C.:

- Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, oficinapartes.sea@sea.gob.cl
- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

REQ-010-2020

Expediente ceropapel N°12.433/2021

Mat. Petición: Solicita tener presente lo que indica al momento de responder solicitud de la Superintendencia de Medio Ambiente.

Ant.: (i) ORD 437, de 14 de febrero de 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente; (ii) ORD, RM N°:0766 GDOC N°4143/20 de la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental; (iii) Resolución N°2095, de 20 de octubre de 20 de octubre de 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente; (iv) Presentación escrita **de 27 de marzo de 2020**, efectuada por Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA; (v) Presentación escrita de **10 de diciembre de 2020**, efectuada por Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA; y, (vi) ORD N°1901, de 26 de mayo de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente.

Santiago, 10 de diciembre de 2020

Señor

Andelka Vrsalovic Melo

Directora Regional

Servicio de Evaluación Ambiental Región Metropolitana

Presente

De mi consideración:

JORGE A. FEMENÍAS S., abogado, cédula de identidad N°15.312.460-4, en representación -según se acreditó en la presentación efectuada a este Servicio el 27 de marzo de 2020, con ocasión del ORD N°437, de 14 de febrero de 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente- de **INMOBILIARIA E INVERSIONES LA CUMBRE ORIENTE SPA**. (“La Cumbre” o la “Compañía”), rol único tributario N°76.258.677-0, ambos domiciliados para estos efectos en Francisco de Aguirre N°3720, oficina 8, comuna de Vitacura, Región Metropolitana, y según consta también en expediente administrativo de

requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“SEIA”), rol REQ-010-2020 ante la Superintendencia del Medio Ambiente (“SMA” o “Superintendencia”); a la señora Directora Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (“SEA RM”), respetuosamente digo:

En el marco del requerimiento de ingreso al SEIA formulado por la Superintendencia a mi representada en el expediente rol REQ-010-2020, y, **a raíz de lo que vuestra Dirección Ejecutiva solicitó a la SMA, mediante oficio ORD Documento Digital N°202199102281 de 1 de abril de 2021**, la Superintendencia del Medio Ambiente requirió a esta Dirección Regional:

“realizar un análisis de pertinencia en relación a los literales h) -según lo especificado en el subliteral h.1.3.) del artículo 3° del RSEIA, en particular por tratarse el proyecto de un conjunto de viviendas- y p) de la Ley N°19.300, y complementarlo con todos los antecedentes que estime pertinentes, atendiendo sus competencias como administrador del SEA”.

Sin perjuicio de que este servicio **ya se pronunció expresamente sobre la hipótesis del literal h.1 del artículo 3 del RSEIA, mediante ORD. RM N°0766, de 19 de mayo de 2020 descartando que el proyecto de mi representada deba ingresar al SEIA, DE MANERA QUE NO ES EFECTIVO LO AFIRMADO POR LA SMA EN EL NUMERAL 8 DE SU ORD N°1901, DE 26 DE MAYO DE 2021 (“ORD 1901”),** ante la contumaz actitud de la Superintendencia enderezada a obligar a ingresar al SEIA al Proyecto de mi representada sin tener fundamento jurídico alguno que se lo permita, y dando cuenta, además, de una severa y profunda confusión de las normas del derecho urbanístico que regulan la materia, nos vemos en la obligación de hacer presente a Ud. las siguientes consideraciones que **demuestran una vez más las ilegalidades de que adolece la pretensión de la SMA en contra de mi representada.**

§1. ANTECEDENTES DEL PROYECTO

1. Nos remitimos expresamente a las dos presentaciones previas que hemos efectuado a este Servicio, donde demostramos que el proyecto no tipifica en las hipótesis de las letras h) y p) del artículo 3 del RSEIA. Así, por motivos de economía procedimental damos por expresamente reproducidas todas las alegaciones previas y acompañamos como documentos anexos las dos presentaciones para su más fácil lectura y comprensión.

2. Sin perjuicio de lo anterior, debemos volver a enfatizar algunos aspectos fundamentales del Proyecto, con el objeto de aclarar debidamente la naturaleza, la extensión y los límites de éste, con el objeto de corregir y aclarar errores que se advierten en el ORD 1901.

3. **En primer lugar:** El Proyecto corresponde a la **subdivisión de un terreno rústico** efectuada en 1996, al amparo del Decreto Ley N°3.516 (“D.L. N°3516”), con el objeto de **vender las parcelas resultantes**, para lo cual se han y están **pavimentando caminos internos e instalando conexiones de redes a los servicios básicos para los parceleros**.

4. En estas circunstancias, es crítico aclarar las consecuencias derivadas de la verdadera naturaleza del Proyecto, a saber:

a. **EL PROYECTO ES ANTERIOR A LA ENTRADA EN VIGOR DEL REGLAMENTO DEL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (“RSEIA”), Y POR LO TANTO NO RESULTAN APLICABLES A SU RESPECTO LAS NORMAS DE ESTE ÚLTIMO. EN EFECTO, REITERAMOS UNA VEZ MÁS QUE SE TRATA DE UN PROYECTO O ACTIVIDAD CUYA EJECUCIÓN COMENZÓ CON LA DIVISIÓN DEL TERRENO EN 1996 Y SUS POSTERIORES VENTAS.** Por ello, no se puede aplicar al Proyecto las hipótesis contempladas en las letras h) y p) del artículo 10 de la LBGMA, por cuanto se trata de un proyecto o actividad que comenzó su ejecución antes de 1997, y que no ha sufrido hasta la fecha ningún cambio de consideración.

b. El Proyecto no contempla la construcción y venta de viviendas; no considera efectuar edificaciones; ni tampoco otra actividad como no sea la pavimentación de caminos interiores y la habilitación de redes que proveerán los servicios básicos a las distintas parcelas. **El Proyecto, consiste única y exclusivamente en la venta de parcelas, con independencia del destino que cada propietario quiera darle a su terreno, y de lo que Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”); el D.L. N°3.516; y, los demás cuerpos normativos pertinentes le autoricen a cada propietario.**

c. Como titulares del Proyecto no podemos anticipar si los propietarios de los terrenos harán o no construcciones. Tampoco es posible controlar o dirigir el destino que cada propietario le dará a su terreno. En ese sentido, en las ventas se informó a cada propietario que deberá cumplir con la normativa que resulte

aplicable para afectar a algún fin o destino su parcela, entre los que se cuentan, naturalmente, la autorización que les otorga el artículo 55 inciso 1° de la LGUC, como norma urbanística de mayor jerarquía.

5. **En segundo lugar:** Las obras ejecutadas desde su inicio son: **(i)** las subdivisiones de predios rústicos desde **1996**; **(ii)** la construcción de un acceso entre **2014** y **2015**; **(iii)** movimientos de tierra entre **2015** y mediados de **2017**; y, **(iv)** la ejecución de obras de pavimentación de caminos interiores y tendido de redes de agua potable y electricidad de las etapas 1,2,3 y 6, a partir de **2018** y hasta este año.

Por lo tanto, una vez más reiteramos, que el Proyecto no contempla la construcción de viviendas o conjuntos de viviendas, **se trata de un proyecto de subdivisión del suelo, de venta de las parcelas resultantes y de habilitación de redes para proporcionar servicios básicos a los parceleros**, quienes, si así lo desean, pueden acogerse al régimen contemplado en el artículo 55 inciso 1° de la LGUC, norma urbanística de mayor jerarquía que regula la materia, tal como lo reconoce el considerando 6 del “Documento Digital N°202099102647, de 12 de noviembre de 2020, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (“ORD. SEA 2020”).

6. En síntesis, para demostrar la improcedencia del actuar de la SMA, nos basta un sencillo ejercicio:

a) El Proyecto de mi representada es anterior a 1997, conforme lo reconoce la propia SMA.

b) El Proyecto de mi representada NO contempla la construcción de viviendas.

c) El proyecto de mi representada NO contempla la venta de viviendas.

c) Mi representada NO puede saber si en las PARCELAS que vende se construirán viviendas, pesebreras, bodegas, canchas de fútbol, se plantarán tomates, lechugas papas, se harán mini bodegas de frutas, tractores, espacios para mantener animales, etc., etc., etc.

d) Mi representada NO puede saber cuándo se harían esas construcciones, qué dimensiones tendrían, etc., etc.

e) ¿Y por qué no puede saberlo?: **PORQUE EL PROYECTO LA CUMBRE CONSISTE ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN UNA DIVISIÓN DEL SUELO Y EN LA VENTA DE LAS PARCELAS RESULTANTES.**

§2. VICIOS JURÍDICOS Y ERRORES FÁCTICOS DEL ORD. 1901

1. Con el objeto de ordenar adecuadamente nuestros argumentos, la sistemática que seguiremos consistirá en abordar uno a uno los numerales del ORD. 1901 para demostrar las profundas inconsistencias fácticas y jurídicas de que adolece el mentado Ordinario. Sin perjuicio de ello, también expondremos aquellos antecedentes que demuestran por sí solos que el Proyecto no debe ingresar al SEIA y acreditan nuestros asertos.

2. Numeral 4:

2.1. Primera viñeta: La SMA reconoce expresamente que el Proyecto comenzó su ejecución en 1996, y por lo tanto es anterior al RSEIA, **razón que es suficiente para demostrar que no debe ingresar al SEIA.**

2.2. Tercera viñeta: La SMA reconoce expresamente que el Proyecto consiste en ventas de parcelas.

3. **Numeral 6:** La SMA sostiene que el Proyecto tipificaría en el literal h.1) del artículo 3 ya que consistiría en un Conjunto de Viviendas.

3.1. **Literal (i):** La SMA sostiene que el presupuesto que regula el artículo 3 h.1) del RSEA es que “existan conjuntos de viviendas” y no que se “construyan” o “edifiquen” las viviendas. Frente a esta, sorprendente, afirmación cabe preguntarse:

- ¿La SMA está afirmando que lo que se evalúa no es la actividad o proyecto de construir un conjunto de viviendas sino la existencia del conjunto de vivienda *per se*? Porque si es así, cabe preguntarse ¿cómo es que llegaron las viviendas a existir, porque por arte de magia no fue? Y si esto es así: ¿entonces hay que evaluar el proyecto de quien construyo las viviendas y también al dueño del predio dónde se emplazaron las viviendas?

- ¿Insinúa que el SEIA evalúa “algo más” que Proyectos o actividades, algo así como lo qué podría ocurrir según la libre voluntad de terceros ajenos al proyecto?
- ¿Sostiene que, en virtud del principio preventivo y su particular consideración de lo que significa e implica, también se debe evaluar aquello sobre lo cual no existe ni la más remota certidumbre de su existencia?
- Y si un señor vende parcelas y otro compra un conjunto de éstas para hacer en algunas de ellas un conjunto habitacional y en otras canchas de fútbol, ¿hay que evaluar el proyecto de quien subdividió las parcelas y las vendió y también del que pretende construir las viviendas?

Señora Directora, las afirmaciones de la Superintendencia en este punto y en el que desarrollaremos a continuación sólo dan cuenta de una severa, grave y preocupante confusión de la lógica con la que opera el SEIA, pero además se basan en suposiciones carentes de fundamentos fácticos y jurídicos que tiñen su acto administrativo de una flagrante ausencia de motivación infringiendo con ello los artículos 41 y 11 inciso 2° de la Ley N°19.880.

3.2. **Literal (ii):** Continúa la SMA sosteniendo que el uso del verbo que utiliza el artículo 3 letra h.1) es coherente con el principio preventivo, porque da cuenta de que no se evaluaría una **acción** -actividad o proyecto en los términos del artículo 10 de la Ley N°19.300, dado que una omisión no puede ser una actividad o proyecto lógicamente-.

Así, sostiene, y aquí viene el primer sofisma de su argumentación, que el no sujetar la existencia del “conjunto de viviendas” a la **actual** construcción o edificación de estas sirve como fundamento preventivo de la evaluación ambiental.

Y decimos el primer sofisma porque: ¿en qué quedamos, se evalúa o no la **acción** de construir” ?, ¿por qué la SMA agrega ahora el temporizador “actual” y no se queda sólo con su teoría del verbo rector?

Porque tiene claro que lo que constituye el proyecto o actividad susceptible de evaluarse es LA CONSTRUCCIÓN DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS, ya que es evidente que ellas no llegarán a existir por obra y gracia de una fuerza extraterrestre.

Lo que ocurre, es que lógicamente el SEIA no opera sobre HECHOS CONSUMADOS DEL TITULAR, dado que, precisamente, es un mecanismo predictivo de impactos y regulador de sus efectos, pero sí SOBRE HECHOS QUE FORMAN PARTE DEL PROYECTO DEL TITULAR Y QUE OCURRIRÁN CON CERTEZA EN EL FUTURO Y NO SOBRE HECHOS DE TERCEROS SOBRE LOS CUALES EL TITULAR NO TIENE NINGÚN CONTROL Y SOBRE LOS CUALES NO EXISTE CERTEZA ALGUNA DE SU ACAECIMIENTO.

Por eso la afirmación de la SMA *“una interpretación diferente se traduciría en el absurdo que la SMA ejercería sus competencias justo cuando el desarrollo inmobiliario y el conjunto de viviendas se encuentre ya construido y en acción...”* es un segundo sofisma de la Superintendencia, ya que es evidente que los proyectos se deben evaluar antes de su ejecución para cumplir los fines ambientales, PERO LOS PROYECTOS ESPECIFICOS Y CONCRETOS DE UN TITULAR, Y NO LOS QUE A LA SMA SE LE OCURRE QUE SON como ocurre en el presente caso, donde MI REPRESENTADO VENDE PARCELAS Y LE TRATAN DE IMPUTAR LA VENTA DE VIVIENDAS O LA CONSTRUCCIÓN DE CONJUNTOS DE VIVIENDAS.

3.3. **Literal (iii):** En este literal se expresa el tercer sofisma: *“el encabezado del literal h.1) del artículo 3 del RSEIA, en su supuesto fáctico de “conjunto de viviendas”, no hace una distinción del sujeto o titular que construirá las casas, es decir, no especifica si estas se levantan por cuenta propia del desarrollador del proyecto, a través de una empresa contratista o directamente, por los futuros y actuales propietarios de los lotes...”*

Y en este caso la tergiversación es aún más patente: **mi representada no es desarrollador de ningún proyecto inmobiliario, mi representada VENDE PARCELAS SUBDIVIDIDAS AL ÁMPARO DEL D.L. N°3.516**. Por mucho que la SMA quiera hacer similar el proyecto La Cumbre a otros casos en los que sancionó o requirió el ingreso, lo cierto es copiar planillas, escritos o consideraciones de esos casos es un error, porque no aplican al caso de mi representada.

En efecto, es evidente que si un titular desarrolla un proyecto inmobiliario consistente en un conjunto de casas, es indiferente quién la construya -aunque el ejemplo

del contratista es errado, ya que él actúa como mandatario y por lo tanto los efectos de sus actos se radican en el mandante como si él los hubiere hecho- **pero ocurre que en este caso no hemos desarrollado ningún proyecto inmobiliario sólo se subdividieron las parcelas para su venta y se habilitaron los elementos mínimos para un uso ordenado del territorio (caminos internos y enlaces para alumbrado, etc.).**

Dentro de este mismo literal, y con el objeto de demostrar que el acto administrativo que expidió la SMA carece de fundamento y motivación, hacemos las siguientes preguntas y afirmaciones:

- ¿Cuáles son los motivos y fundamentos que tiene la SMA para sostener que el resultado final del proyecto ofrecido por el titular es, en definitiva, el aludido conjunto de viviendas?
- La SMA modifica *motu proprio* la tipología expresa del artículo 3 letra h.1) del RSEIA, ya que indica que el requisito que gatilla el ingreso es “la habilitación del conjunto de viviendas”. Pero, ¿de dónde sale esto? ¿Por qué altera el tipo normativo? En ningún lugar se indica la “habilitación”.

3.4. Literales (iv) y (v): Nuevamente el acto administrativo carece de motivación porque no existe ningún fundamento que permita a la SMA sostener que:

- *“Las características de esta habilitación permiten concluir que existe un carácter de conjunto, ya que las viviendas comparten un territorio y estructuras de apoyo comunes, conectadas entre sí en una planificación tipo condominio, llevada a efecto por el titular”* Pero ¿de dónde sale esto? Porque, quizás son afirmaciones que pueden haber aplicado para otros casos, pero en el nuestro ¿por qué se afirma que las parcelas comparten estructuras de apoyo? ¿cuáles estructuras? ¿por qué indica que tiene planificación tipo condominio?
- ¿Por qué se indica que las parcelas las venderemos son para la construcción de casas? ¿las compraventas que acompañamos a la SMA fueron afectas a ese fin? ¿no podría el dueño de una parcela destinarla a una explotación agrícola o al pastoreo de animales?

- ¿Cuáles son los antecedentes que permiten sostener que se hace evidente que en las parcelas se construirán casas-habitaciones?

3.5. **Literal (vi):** En este literal se hace palmaria una severa, grave y delicada confusión de las instituciones que regulan el derecho urbanístico en nuestro ordenamiento jurídico, motivada, quizás, por la férrea intención de asemejar el proyecto de mi representada a otros casos que la SMA conoció en el último tiempo.

En efecto, las argumentaciones y citas al artículo 55 de la LGUC y las referencias al, mal llamado, “cambio de uso de suelo” demuestran que la SMA no comprende las distinciones que hace la norma.

Así, la regulación de los Informes Favorables para la Construcción (“IFC”), se regulan **para las hipótesis previstas en el inciso 3° del artículo 55** y no para las excepciones que **contempla el inciso 1° de la norma**.

En este sentido, y dado que mi representada no pretende llevar a cabo ninguna acción que tipifique en el inciso 3° de la mentada disposición no obligación o deber de someterse a dicho estatuto.

Asimismo, tratándose de las excepciones del inciso 1° de la norma, efectivamente tampoco le aplican a La Cumbre porque, una vez más, **NO CONSTRUIREMOS NI VIVIENDAS, NI OBRAS DESTINADAS A EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA, NI VIVIENDAS CUYO VALOR SEA INFERIOR A LAS 1000 UF, sino que VENDEMOS PARCELAS SUBSIVIDAS AL AMPARO DEL D.L. N°3516.**

Con todo, una cosa muy distinta será que un propietario de una de las parcelas quiera acogerse al régimen del inciso 1° del artículo 55 de la LGUC, cuestión que se encuentra fuera de la órbita de competencia o control de mi representada.

En todo caso, todas las afirmaciones que se vierten en este literal carecen de fundamento y motivación y como sus propias palabras lo develan, se trata de suposiciones sin respaldo.

3.6. Literal (vii): Los asertos que vierte la SMA en este literal no hacen sino demostrar con mayor elocuencia el extravío en el que se encuentra en materia urbanística. En efecto, al sostener que el certificado N°3059, de 16 de julio de 1996, no permitiría, por ejemplo, al propietario de una parcela construir su vivienda o la de sus trabajadores, **la SMA estaría afirmando que dicho acto administrativo o incluso el propio D.L. N°3.516 habrían derogado tácitamente una norma de mayor jerarquía normativa como lo es el artículo 55 inciso 1° de la LGUC.**

En todo caso, tres nuevas cuestiones quedan a la vista con este literal:

- **La SMA vuelve a RECONOCER QUE EL PROYECTO SE INICIO EN 1996, ESTO ES, ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL RSEIA.**
- **No existe ningún antecedente que permita justificar que la SMA afirme que, por ejemplo, en una de las parcelas no se podría efectuar construcciones para el resguardo de maquinaria o infraestructura para complementar planteles de crianza o lechería.**

3.7. Literal (vii): Con respecto a las afirmaciones vertidas en este punto, reiterando lo afirmando en precedencia, hacemos presente que el Proyecto de mi representada no requiere ningún IFC, dado que para subdividir el predio y vender los lotes resultantes sólo requería la autorización que obtuvo al amparo del D.L N°3.516.

4. Numeral 8: HACEMOS PRESENTE QUE NO ES EFECTIVO QUE ESTA DIRECCIÓN REGIONAL NO SE HAYA PRONUNCIADO SOBRE LA LETRA H.1) DE ARTÍCULO 3 DEL RSEIA, DADO QUE EXPRESAMENTE SE PRONUNCIÓ SEÑALANDO QUE EL PROYECTO NO CONSTITUÍA UNA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LA PÁGINA 4 DE SU ORDINARIO N°0766, DE 19 DE MAYO DE 2020.

5. Numerales 9 a 20: referente a la eventual tipificación del Proyecto en la letra p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, nos remitimos expresamente a todos los argumentos expuestos en la presentación que acompañamos ante la Dirección Ejecutiva del SEA y que en este acto volvemos a acompañar como anexos.

En tal sentido, en dicha oportunidad demostramos que:

- El Proyecto comenzó su ejecución en 1996, esto es, antes de la entrada en vigor del RSEIA, razón por la cual no es aplicable a su respecto ninguna de las hipótesis contempladas en los artículos 8, 9 y 10 de la Ley N°19.300, en relación con el artículo 3° del Reglamento de la LBGMA ni del artículo 3 del RSEIA.
- El Proyecto cuenta con todas las autorizaciones que eran aplicables a su respecto, atendida su naturaleza, límites y extensión.
- En este sentido, merece la pena hacer presente que de conformidad con el artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, **las instalaciones de infraestructura en el área rural no requieren de autorización especial ninguna.** Por ello, teniendo las parcelas que conforman el proyecto La Cumbre la naturaleza de predios rústicos (aquellos con aptitud agrícola, ganadera o forestal, ubicados fuera de los límites urbanos), no existe antecedente alguno que permita sostener que éstas no puedan tener esos usos.

Como esta Dirección Regional ya lo sostuvo en su ORD N°0766, de 19 de mayo de 202: *“En ese sentido, considerando que el Proyecto consiste únicamente en trazados de infraestructura de transporte (circulaciones privadas que se mejorarán y habilitarán) y redes de infraestructura sanitaria y de energía (conexiones de agua potable y de energía eléctrica) que serán operadas por las empresas respectivas, según lo requieran individualmente los propietarios de las parcelas, se entiende que el destino de éste sería más bien de Infraestructura, según lo definido por el artículo 2.1.29 de la OGUC. Por tanto, es posible concluir que el Proyecto no podría ser catalogado ni como loteo o conjunto de vivienda ni sus obras como de urbanización y/o edificación, como tampoco que tenga como destino el equipamiento. En consecuencia, considerando que el Proyecto no cumple con los requisitos de la letra h.1) del artículo 3 del RSEIA, no sería procedente analizar si éste presenta algunas de las características señaladas en las letras h.1.1.a h.1.4 del mismo”*.

- Habiendo comenzado el Proyecto a ejecutarse, debidamente autorizado, muchísimos años antes que el 30 de septiembre de 2020, resulta aplicable a su respecto la excepción que el Dictamen E39766/2020 de la CGR impuso para

determinar qué proyectos debían evaluarse en virtud del literal p) del artículo 10 de la LBGMA.

- Sin perjuicio de lo anterior, atendida su real naturaleza, el Proyecto no afectó ni afectará los objetos protegidos por la APE en la que se emplaza.
- Finalmente, y, en resumen, el Proyecto únicamente contempló: **(i)** la subdivisión al amparo del D. L N°3.516; **(ii)** la pavimentación de caminos interiores; y, **(iii)** la habilitación de las redes de los servicios básicos para las parcelas. Por lo tanto, no contempla: **(i)** la construcción de edificaciones; o, **(ii)** la construcción de viviendas.
- Los propietarios de las parcelas podrán dar el destino que mejor estimen convenientes a sus terrenos, lo que incluye acogerse al régimen del artículo 55 inciso 1° de la LGUC. Definiciones que la Compañía desconoce y que no puede predecir ni controlar.
- El Proyecto no incurrió en ninguna hipótesis de elusión del SEIA, por lo que este procedimiento administrativo deberá archivarse sin generar ninguna responsabilidad u obligación para La Cumbre.

§3. PETICIONES

Sírvase esta Dirección Regional Metropolitana del Servicio de Evaluación Ambiental, tener presente, las consideraciones expuestas en el cuerpo de esta presentación y en mérito de ellas oficiar a la Superintendencia del Medio Ambiente informando que el Proyecto no debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, por no encontrarse en las hipótesis contempladas en los artículos artículo 10 letras h) y p) de la LBGMA y 3 letras h) y p) del RSEIA.

§4. DOCUMENTOS

Sírvase esta dirección ejecutiva, tener por acompañados los siguientes documentos:

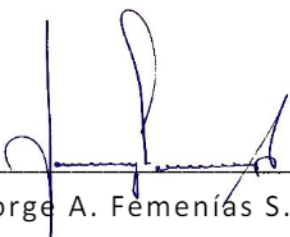
- a. Presentación efectuada por este titular ante la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental el 27 de marzo de 2020: Disponible en: <https://bit.ly/34PYMiQ>

b. Presentación efectuada por este titular ante la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental el 10 de diciembre de 2020: Disponible en: <https://bit.ly/2TxzOSL>

§5. FORMA DE NOTIFICACIÓN

Solicitó a Ud. que todas las resoluciones de este procedimiento administrativo sean notificadas mediante correo electrónico a las siguientes casillas de correo: jorge.femenias@ppulegal.com, dundurraga@ucapital.cl y gustavo.alarcon@ppulegal.com

Sin otro particular, le saluda atentamente,



Jorge A. Femenías S.

p.p. Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA.

Jorge A.

Femenías S.

Firmado digitalmente
por Jorge A. Femenías S.
Fecha: 2021.06.04
20:23:24 -04'00'