



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

ANT.: 1) ORD. N° 355, de fecha 21 de febrero del 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que solicita pronunciamiento sobre el proyecto “Chaguay”. 2) ORD. N° 2346, de fecha 20 de septiembre de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que requiere pronunciamiento sobre el proyecto antes indicado. 3) ORD. N° 25, de fecha 05 de enero de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que reitera solicitud de pronunciamiento sobre el proyecto antes indicado.

MAT.: Evacúa informe.

Santiago,

**DE : SRA. VALENTINA DURÁN MEDINA
DIRECTORA EJECUTIVA
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

**A : SR. EMANUEL IBARRA SOTO
FISCAL
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

Mediante el Ord. del ANT.1), la Superintendencia del Medio Ambiente (“SMA”) solicitó a la Dirección Regional Metropolitana del Servicio de Evaluación Ambiental (“SEA Región Metropolitana”), emitir un pronunciamiento sobre si, en base a los antecedentes expuestos, el proyecto denominado “Chaguay” (el “Proyecto”), de titularidad de Desarrollos La Dehesa Spa (el “Titular”) requiere ingresar de forma obligatoria al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“SEIA”), conforme a lo dispuesto en el artículo 3° literal i) de la Ley N° 20.417 (“LOSMA”), en relación con los artículos 8 y 10 de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (“Ley N° 19.300”) y el artículo 3 del Decreto Supremo N° 40, de 2012, que aprueba el Reglamento del SEIA (“RSEIA”).

Con posterioridad al requerimiento referido precedentemente, y mediante el Ord. del ANT.2), la SMA ha solicitado un pronunciamiento a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (“Dirección Ejecutiva del SEA” o la “Dirección Ejecutiva”), conforme a lo dispuesto en el artículo 3°, literal i) de la LOSMA, en los mismos términos del ANT.1). Dicha solicitud fue reiterada mediante el Ord. del ANT.3).

Cabe hacer presente que, en ambas solicitudes, la SMA concluye que las actividades realizadas por el Titular se enmarcarían en las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en los

literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, y, específicamente en lo relativo al literal h), se configuraría la hipótesis prevista en el subliteral h.1.3) del artículo 3 del RSEIA, solicitando específicamente un “*pronunciamiento en torno a la hipótesis de elusión levantada, señalando si a su juicio, el proyecto requiere ingresar, en forma previa a su ejecución, al SEIA*”.

A efectos de dar cumplimiento a lo solicitado por la SMA, se hace presente que, en virtud del principio administrativo de economía procedimental, el Servicio de Evaluación Ambiental (“SEA” o el “Servicio”) emitirá este único pronunciamiento, por medio del cual se da respuesta a los oficios individualizados en el ANT.

En este contexto, y en relación con su solicitud, es menester indicar que la Dirección Ejecutiva ha tenido a la vista los siguientes antecedentes:

- i) Resolución Exenta N° 229, de fecha 16 de febrero de 2022, de la SMA (“Res. Ex. N° 229/2022”), que da inicio a procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Chaguay”.
- ii) Of. Ord. del ANT.1), ANT.2) y ANT.3).
- iii) Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2020-612-XIII-SRCA (“IFA”), de fecha marzo 2020.
- iv) Carta S/N, de fecha 12 de noviembre de 2019, mediante la cual el Titular da respuesta la Carta N° 3303, de fecha 25 de octubre de 2019, de la SMA (“Carta N° 3303/2019”), que informa sobre la recepción de una denuncia sobre presunta elusión al SEIA del Proyecto (“Carta N°1”).
- v) Carta S/N, de fecha 16 de noviembre de 2020, y sus anexos, mediante la cual el Titular da respuesta al requerimiento de información realizado por la SMA a través de la Resolución Exenta N° 2096 (“Carta N°2”).
- vi) Presentación de fecha 22 de marzo de 2022, suscrita por el señor Gonzalo Cubillos Prieto, en representación del Titular, por medio de la cual evacúa el traslado conferido en la Res. Ex. N° 229/2022 de la SMA.
- vii) Oficio Alcaldicio N° 0026/2021, de fecha 15 de enero de 2021 (“Of. N° 0026/2021”), de la I. Municipalidad de Lo Barnechea, que da respuesta al Ord. N° 3459/2020, de la SMA, que solicita informar sobre los proyectos que indica.
- viii) Of. Ord. N° 818, de fecha 12 de mayo de 2021 (“Ord. N° 818/2021”), del Servicio Agrícola y Ganadero de la Región Metropolitana (“SAG RM”), mediante el cual responde la solicitud de pronunciamiento efectuada por la SMA a través del Ord. N° 3457, de fecha 21 de diciembre de 2020 (“Ord. N° 3457/2020”), respecto del cumplimiento de los preceptos y autorizaciones establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”), especialmente para la ejecución, entre otros, del proyecto “Chaguay”.
- ix) Of. Ord. N° 189, de fecha 18 de enero de 2022 (“Ord. N° 189/2022”), de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (“Seremi Minvu RM”), mediante el cual emite un pronunciamiento al tenor de lo requerido mediante el Ord. N° 3457/2020 de la SMA, ya referido.
- x) Demás antecedentes que constan en el expediente administrativo sobre requerimiento de ingreso, Rol REQ-006-2022.
- xi) Of. Ord. N° 0083, de fecha 22 de febrero de 2022, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (“Minvu”).
- xii) Dictámenes de la Contraloría General de la República (“CGR”) N° E39766, de fecha 30 de septiembre de 2020 (“Dictamen N° E39766/2020”); N° E148827, de fecha 20 de octubre de 2021 (“Dictamen N° E148827/2021”); y N° E281581, de fecha 25 de noviembre de 2022 (“Dictamen N° E281581/2022”).

xiii) Presentación de fecha 16 de enero de 2023, suscrita por el señor Gonzalo Cubillos Prieto, en representación del Titular, por medio de la cual solicita a este Servicio tener presente lo que indica al momento de dar respuesta al Of. Ord. del ANT.2).

1. ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO “CHAGUAY”

Desarrollos La Dehesa SpA es titular del proyecto “Chaguay”, el cual consiste en la habilitación, y venta a terceros, de 158 parcelas rurales existentes¹, de entre 1,5 a 6 hectáreas (“ha”), resultantes de la división de la Higuera número Cuatro de la Higuera Tercera del ex fundo Chicureo o Santa Sara de Chicureo de la comuna de Lo Barnechea, autorizada por el SAG mediante la Resolución N° 479, de fecha 28 de noviembre de 1979 (“Res. N° 479/1979”). El plano respectivo fue archivado bajo el N° 23737-A en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1979.

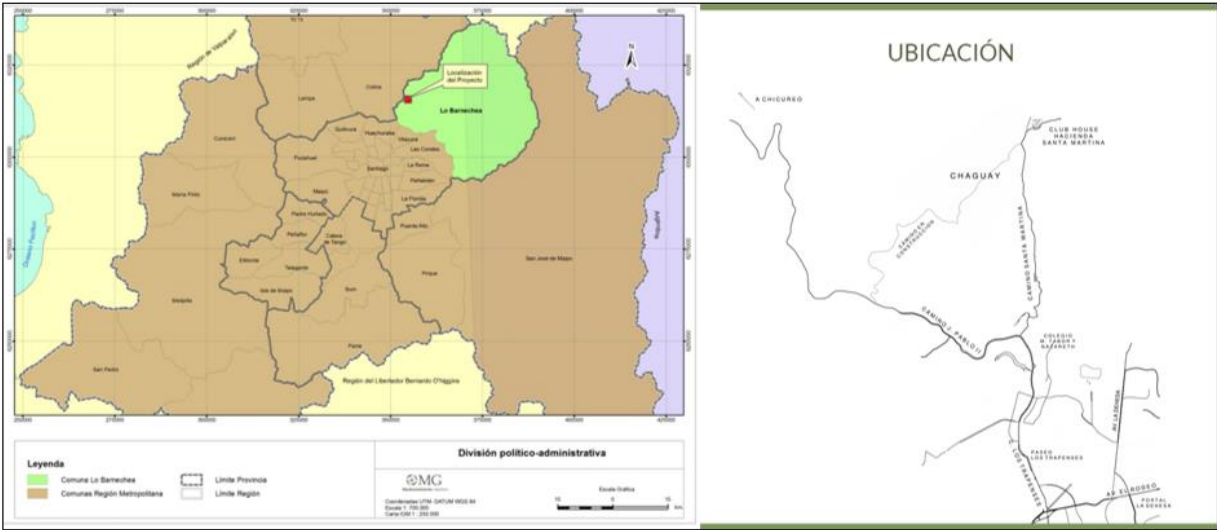
Las parcelas existentes fueron adquiridas por el Titular en el año 2015, siendo la anterior propietaria la empresa Inmobiliaria y Rentas Limitada.

El Proyecto cuenta con acceso desde Av. Paseo Pie Andino (Juan Pablo II), mediante servidumbres de paso a través de la propiedad de Euroamérica Seguros de Vida S.A., Inmobiliaria L&L Limitada e Inversiones Río Claro S.A., correspondiente al lote C1a ubicado en Av. Paseo Pie Andino N° 9.600, comuna de Lo Barnechea.

La totalidad de dichas parcelas se emplazan fuera de los límites urbanos de la comuna de Lo Barnechea, en un área que el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (“PRMS”) califica como “Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano”, regulada por el Título 8° de su Ordenanza, en particular, en una zona considerada como “Área de Preservación Ecológica” (“APE”).

El emplazamiento del Proyecto en la región Metropolitana se puede observar en la siguiente Figura:

Figura 1. Emplazamiento del Proyecto.



Fuente: IFA.

Las coordenadas geográficas de referencia del Proyecto se incorporan en la siguiente Tabla:

Tabla 1. Coordenadas geográficas de referencia del Proyecto.

| Vértices | Coordenada UTM Localización del Proyecto (Datum WGS84 Huso 19H) | |
|----------|---|------------|
| | Norte (m) | Este (m) |
| 1 | 6.315724,13 | 355.265,52 |

Fuente: IFA.

¹ Según se precisará más adelante, el Titular indica en su última presentación que el Proyecto ha sido objeto de diversas modificaciones, entre ellas, la reducción de 158 a 142 del número total de parcelas que lo componen.

En la subdivisión antes referida, el Titular se encuentra desarrollando el Proyecto, consistente en el acondicionamiento de las 158 parcelas mediante una intervención de las mismas que comprenderá:

- i) Pavimentación y habilitación de vías de servidumbres interiores y exteriores que dan conectividad al Proyecto.
- ii) Construcción de un sistema de impulsión de agua potable, considerando seis (6) estaciones de bombeo.
- iii) Construcción de tres (3) estanques de acumulación de agua potable, con capacidades de 115 m³, 250 m³ y 62 m³, respectivamente, para su posterior distribución a las parcelas, y la instalación de tal red de distribución.
- iv) Instalación de una red eléctrica subterránea.
- v) Instalación de ductos subterráneos que permitirán la posterior instalación de una red de telefonía subterránea por parte de la empresa de telecomunicaciones GTD Manquehue.
- vi) Construcción de una única vivienda, emplazada en una de las 158 parcelas, la cual estará destinada a la habitación de la persona que ejerza las labores de cuidador de las referidas parcelas².

2. HECHOS CONSTATADOS DURANTE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

2.1. Denuncias ingresadas a la SMA

El proceso de fiscalización tiene su origen en diversas denuncias ciudadanas y de la I. Municipalidad de Lo Barnechea, las cuales informan a la SMA, en términos generales, de la ejecución de una parcelación dentro de un área prevista como APE y de ciertas obras de urbanización, los que -a juicio de los denunciantes- por sus características y envergadura, no podrían estar ejecutándose sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental (“RCA”)³.

En el marco de la investigación, la SMA efectuó un requerimiento de información al Titular y solicitó un pronunciamiento a la Seremi Minvu RM, al SAG RM y a la I. Municipalidad de Lo Barnechea sobre el cumplimiento de la normativa urbanística por parte del Proyecto. De los antecedentes contenidos en el expediente administrativo, no consta que la SMA haya realizado actividades de inspección en terreno. Adicionalmente, se hace presente que el Titular evacuó el traslado conferido mediante la Res. Ex. N° 229/2022 de la SMA.

Consecuentemente, en lo sucesivo, se analizarán los antecedentes asociados a las actividades referidas, cuales son, i) cartas y presentación del Titular dirigidas a la SMA; y ii) pronunciamientos de órganos sectoriales y municipales antes aludidos. Lo anterior, a fin de dar cuenta de los hechos que constan en el presente procedimiento.

2.2. Cartas y presentaciones del Titular remitidas a la SMA

En las Cartas S/N, de fecha 12 de noviembre de 2019 (“Carta N°1”) y 16 de noviembre de 2020 (“Carta N°2”), mediante las cuales el Titular da respuesta a la Carta N° 3303/2019 y al requerimiento de información de la SMA, respectivamente, se informa lo siguiente:

- i) En su Carta N°1, el Titular señala que se encuentra ejecutando el proyecto “Chaguay”, el cual consiste *“en el acondicionamiento de una serie de 158 parcelas, emplazadas en la comuna de Lo Barnechea”*, comprendiendo las partes, obras y acciones singularizadas en la sección 1 supra del presente Informe.

² Según se precisará más adelante, el Titular indica en su última presentación que el Proyecto ha sido objeto de diversas modificaciones, entre ellas, la eliminación de la construcción de esta vivienda.

³ Las denuncias fueron registradas en el sistema interno de la SMA bajo los códigos ID 386-XIII-2019; 428-XIII-2019; 49-XIII-2020; y 314-XIII-2020. Los aludidos expedientes se encuentran publicados en el respectivo expediente del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, Rol REQ-006-2022.

- ii) En la misma Carta N°1, el Titular entrega un detalle de las partes, obras y acciones del Proyecto, esto es, respecto de la pavimentación de vías interiores y exteriores del Proyecto; del sistema de impulsión de agua potables, estanques de acumulación y sus redes de distribución; las redes eléctricas y de telefonía; y la vivienda del cuidador.
- iii) Para la ejecución de las obras recién listadas, el Titular informa que se contempla la correspondiente **instalación de faenas** en la Parcela N° 44, la que incorpora *“el establecimiento de cierres y elementos temporales para la ejecución de las obras, tales como un container para oficinas de obras, así como camarines y comedores para el uso de los trabajadores de las obras, además de instalaciones provisionales de electricidad, aprovisionamiento de agua potable y solución de aguas servidas”*. Para la instalación de faenas, el Proyecto cuenta con una autorización otorgada por la Dirección de Obras Municipales (“DOM”) de Lo Barnechea, mediante la Resolución de Autorización de Obras Preliminares y/o Demolición N° 068, de fecha 23 de septiembre de 2019 (“Res. N° 068/2019”).
- iv) Sobre la **pavimentación de las vías del Proyecto**, el Titular señala que abarcará una superficie total de 97.735 m², a materializarse sobre fajas de servidumbres existentes, sin perjuicio de constituir nuevas servidumbres a partir de las condiciones topográficas del terreno. De la superficie recién indicada, 61.973 m² corresponden a las vías interiores del proyecto “Chaguay”, y los restantes 35.753 m² corresponden a los caminos de servidumbre que permiten conectar el Proyecto con Avenida Pie Andino (Juan Pablo II), y aquel camino que permite conectar el Proyecto con la Hacienda Santa Martina. El Proyecto considera pavimento de hormigón en base a solución de losas cortas.
- v) Para la materialización de las vías del Proyecto, el Titular señala que éste contempla obras de solución de aguas lluvias, dos (2) atraviesos de la Quebrada Oscura, y la corta y reforestación de bosque nativo. Para la ejecución de tales obras, el Titular indica que cuenta con las aprobaciones otorgadas por la Dirección General de Aguas (“DGA”) mediante Resoluciones D.G.A. R.M.S. N° 2301 y N° 2302, ambas de fecha 29 de diciembre de 2017; tres “Planes de Manejo Corta y Reforestación de Bosques para Ejecutar Obras Civiles” de la Corporación Nacional Forestal (“CONAF”), aprobados mediante Resolución N° 38/39-20/14, de fecha 02 de septiembre de 2014, Resolución N° 38/71-20/17, de fecha 02 de marzo de 2018 y Resolución N° 38/75-20/17, de fecha 02 de marzo de 2018, por una superficie total de 17,35 ha; y dos “Autorizaciones de Corta de Árboles y/o Arbustos Aislados Ubicados en la Zona de Precordillera y Cordillera Andina de la Provincia de Santiago”, otorgadas mediante Resoluciones N° 18/2018 y N° 19/2018, ambas de fecha 09 de marzo de 2018 de la CONAF, por una superficie total de 1,1 ha.
- vi) Según precisa el Titular, dada la necesidad de adecuar las vías a las condiciones topográficas del sector, se efectuó una corta de bosque nativo en otras zonas no comprendidas en los planes de manejo antes referidos. Con motivo de lo anterior, con fecha 05 de noviembre de 2019, se presentaron dos solicitudes de “Plan de Corrección” para una superficie total de 2,69 ha.
- vii) En lo referente a los **sistemas de impulsión de agua potable, estanques de acumulación y sus redes de distribución**, el Titular precisa que el Proyecto considera la construcción de tres (3) estanques de acumulación de agua potable, a partir de los cuales se configura una red distribución gravitacional mediante una red privada. Los estanques se encuentran contruidos a base de hormigón armado y las redes de agua potable se ejecutan en material HDPE, cañerías que van en una zanja a un costado de los caminos y protegidas según lo indica la normativa vigente.
- viii) En relación con lo anterior, el Titular señala que los estanques de acumulación son alimentados mediante una red de impulsión privada desde un estanque de la empresa sanitaria Aguas Manquehue. Para dicho efecto, se celebró con la sociedad Aguas Manquehue S.A., controlada por la empresa sanitaria Aguas Andinas, un convenio de “Servicio Privado de Agua Potable”, el cual tiene por objeto la prestación por parte de Aguas Manquehue, del servicio privado de producción y distribución de agua potable para la parcelación, considerando un caudal de agua potable total de 6,5 litros por segundo, como consumo medio diario. La alimentación de los estanques se realizará, según se indicó en el numeral anterior, mediante un sistema de impulsión del agua potable consistente en llevar

el agua desde un estanque de Aguas Manquehue hasta los tres estanques de acumulación del Proyecto. El sistema de impulsión considera una línea de tuberías en HDPE y seis (6) estaciones de bombeo en todo su largo. Las estaciones de bombeo consideran pequeños estanques de hormigón armado, cada uno con un sistema de bombas de impulsión.

- ix) En cuanto a las **redes eléctricas y de telefonía**, el Titular señala que el Proyecto considera la instalación de redes interiores de electricidad subterráneas, las que distribuirán energía en Media Tensión (MT). De la misma forma, contempla una red telefónica para dar a las parcelas este tipo de conectividad. El soterramiento de las redes será mediante la distribución del cableado dentro de cañerías de material aislante, para posteriormente proceder al relleno de la zanja abierta para dicho propósito.
- x) Respecto de la **vivienda del cuidador**, el Titular indica que el Proyecto contempla la construcción de una única vivienda, en la parcela singularizada con el N° 32, la cual estará destinada a la habitación de la persona que ejerza las labores de cuidador de las parcelas, consultando una superficie total edificada de aproximadamente 96 m². Asimismo, el Titular añade que el Proyecto *“contempla una planta de tratamiento particular destinada exclusivamente a la solución de aguas servidas de la vivienda que utilizará el cuidador de las parcelas”*. A tal efecto, el Titular señala contar con permiso otorgado por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Salud (*“Seremi de Salud RM”*).
- xi) En relación con lo anterior, el Titular precisa que *“la eventual construcción de una vivienda en cada parcela por parte de su futuro propietario constituiría obras de un tercero, y no forma parte del proyecto que impulsa Desarrollos La Dehesa SpA”*.
- xii) El Titular informa que se dictará un **Reglamento General** que *“establecerá restricciones, prohibiciones y obligaciones asociadas a asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico, regulando, además, arquitectura, construcción de obras, paisajismo, materias asociadas al libre tránsito e instalación y operación de servicios comunes, y con ello asegurar la permanencia de los valores naturales, todo ello de modo consistente con el PRMS”*.
- xiii) Finalmente, en lo que interesa, el Titular señala que la ejecución del Proyecto se ha llevado a cabo sin contar con una RCA puesto que éste no la requiere - ni la ha requerido-, ya que, dadas sus características, el mismo no se ajusta a ninguna de las tipologías establecidas en la normativa ambiental que hicieran obligatoria su evaluación en el SEIA. En esta materia, el Titular descarta la configuración de las hipótesis establecidas en los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.
- xiv) Con motivo del Dictamen N° E39766/2020 de la CGR⁴, la SMA requirió al Titular, mediante la Res. Ex. N° 2096/2020, entre otros, el listado de permisos y/o autorizaciones obtenidas para la ejecución del Proyecto, junto con la copia de los mismos, incluyendo especialmente, en su caso, los emitidos por el SAG RM, la Seremi Minvu RM y por la DOM de Lo Barnechea. El Titular da respuesta mediante su Carta N°2, describiendo las siguientes autorizaciones: a) autorizaciones relativas al origen de las parcelas existentes cuyo acondicionamiento constituye el objeto del Proyecto; y b) autorizaciones de carácter urbanístico: emitidas por la DOM de Lo Barnechea, Dirección de Vialidad del MOP, DGA, CONAF y Secretaría Ministerial Metropolitana de Salud⁵.
- xv) En la Carta N°2, además de reiterar parcialmente lo señalado en la Carta N°1 en relación con las partes, obras y acciones del Proyecto, el Titular indica que, conforme al Libro de Obras, con fecha **03 de marzo de 2019** se dio inicio a la obra denominada “Proyecto Habilitación de Caminos e Instalaciones Complementarias de la Subdivisión Agrícola Existente Chaguay”.

En segundo lugar, en su presentación de fecha 22 de marzo de 2022, el Titular evacuó el traslado conferido mediante la Res. Ex. N° 229/2022 de la SMA, señalando, en lo que interesa, lo siguiente:

⁴ El Dictamen N° E39766, de fecha 30 de septiembre de 2020, se pronuncia sobre una solicitud realizada por la SMA en relación al rol de las APE establecida en los planes reguladores para efectos de la aplicación del literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

⁵ Carta N°2 del Titular, pp. 7 a 14.

- i) Reproduce las características del Proyecto, señaladas supra con ocasión de las Cartas N°1 y N°2 del Titular, indicando, en lo que interesa, que el Proyecto consiste en la habilitación y venta a terceros de 158 parcelas rurales existentes, de entre 1,5 a 6 ha, resultantes de la subdivisión autorizada mediante la Res. N° 479/1979 del SAG. Desde el punto de vista de sus obras, el Proyecto contempla la habilitación de un camino de acceso y de otras circulaciones privadas interiores, así como también el emplazamiento de estanques de almacenamiento y redes de agua potable, una red de distribución de energía eléctrica, obras que se califican como obras y redes de infraestructura, las cuales siempre admitidas en el área rural. Tales obras, en la actualidad, presentan un avance del 70% aproximadamente.
- ii) El Titular precisa que no ha subdividido ningún terreno y, por tanto, el Proyecto no conlleva división de terreno alguno. A su turno, señala que las obras de habilitación de las parcelas no corresponden a obras de urbanización.
- iii) En atención al lugar de emplazamiento del Proyecto, el Titular señala que se ha llevado a cabo una estrategia sustentable de conservación del lugar en que se encuentran ubicadas las parcelas, debido a su valor ecológico y paisajístico, minimizando las intervenciones a realizar.
- iv) El Titular agrega que no forma parte del Proyecto la construcción de las viviendas que cada propietario ejecute al interior del respectivo sitio que adquiera, de conformidad a lo previsto en el inciso primero del artículo 55 de la LGUC, por cuanto ello depende exclusivamente de la voluntad de terceros, esto es, de los respectivos propietarios de los sitios.
- v) Señala que en la actualidad el sector en que se emplaza el Proyecto se encuentra regulado por el PRMS, en el Título 8 “Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano”, en particular, el Capítulo 8.3. sobre “Áreas de Valor Natural y/o de Interés Silvoagropecuario”, entre las cuales se encuentran las Áreas de Preservación Ecológica, APE.
- vi) Señala que si bien el artículo 55 de la LGUC admite que en los predios emplazados en el área rural puedan construirse las viviendas del propietario, el PRMS por su parte establece que aquellas construcciones a emplazarse en el APE -sean las que admite expresamente el instrumento para efectos de la aplicación del inciso tercero y cuarto del artículo 55, o aquellas que se encuentran admitidas por disposición del inciso primero del mismo artículo como es la vivienda del propietario-, deben asegurar la permanencia de los valores naturales del sector. En virtud de lo anterior, concluye que deben conciliarse ambas disposiciones de manera tal que cada una de ellas pueda surtir sus efectos, y así lo ha considerado el Proyecto.
- vii) Señala que en el Dictamen N° E39766/2020 de la CGR, ya referido, dicha Entidad de Control concluye que las APE, previstas en el PRMS con anterioridad a la publicación del D.S. (V. y U.) N° 10 de 2009, son áreas colocadas bajo protección oficial para los efectos del SEIA, modificando el criterio sostenido por el SEA a la fecha sobre la materia. No obstante, según precisa el Titular, la CGR precisa que dicho criterio interpretativo no afecta las situaciones jurídicas consolidadas al amparo de los anteriores pronunciamientos del SEA en los cuales se consideraba que las APE no eran áreas colocadas bajo protección oficial para los efectos del SEIA.
- viii) Finalmente, el Titular concluye la improcedencia de requerir que el Proyecto ingrese al SEIA, por cuanto no se configura la tipología de ingreso prevista en el subliteral h.1.3 del artículo 3 del RSEIA y el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300. Al respecto, el Titular desarrolla un análisis sobre la materia en la sección V de su presentación.

En tercer lugar, en los pronunciamientos emitidos por la I. Municipalidad de Lo Barnechea, el SAG RM y la Seremi RM Minvu, se da cuenta de lo siguiente:

- i) En el Of. Ord. N° 189/2022, la **Seremi Minvu RM** informa, en lo que interesa, que:
 - El Proyecto contempla la comercialización de más de 140 parcelas de entre 1,5 a 5 ha aproximadamente para la construcción de viviendas, las que se emplazan en el área rural de la comuna de Lo Barnechea. Las parcelas *“proviene de la subdivisión de la Higuera N° 4 del Fundo Santa Sara de Chicureo, autorizado por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) mediante Res. N° 479 de fecha 28.11.1979”*, agregando que *“la*

subdivisión antes mencionada se realizó con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto Ley N° 3516, toda vez que dicho cuerpo normativo comenzó a regir el 01 de diciembre de 1980”.

- Respecto a si el Proyecto se encuentra en una situación jurídica consolidada, o bien, si ha sido debidamente aprobado conforme a los preceptos de la LGUC, especialmente si contaba o debía contar con el Informe Favorable contemplado en el artículo 55 de la LGUC (y el artículo 2.1.19 de la OGUC), la Seremi distingue:
 - En cuanto a la **subdivisión** aprobada, señala que el Proyecto se encuentra en una situación jurídica consolidada.
 - En cuanto a las **construcciones en área rural**, señala que, conforme a lo señalado en la Circular DDU 455, se debe contar con un informe favorable de la misma Seremi para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 UF, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado; para las construcciones industriales; de infraestructura; de equipamiento; de turismo; y para las edificaciones destinadas a poblaciones, en conformidad con el artículo 55 de la LGUC.

Al respecto, la Seremi señala que *“ninguno de los cuatro Proyectos [Ref.: “Chaguay”, “Guay Guay”, “Pie Andino” y “La Cumbre”] se enmarcarían en las categorías previamente descritas dado que aquellos se describen como **proyectos de venta de sitios en suelo rural**, sin considerar las construcciones que eventualmente puedan desarrollar los futuros propietarios en ellos, quienes deberán solicitar los permisos correspondientes en su oportunidad. Bajo dicho entendimiento, ninguno de los cuatro Proyectos debería solicitar un informe favorable de esta Secretaría Ministerial en virtud del Art. 55 de la LGUC”* (énfasis en el original).

No obstante, la Seremi Minvu RM agrega seguidamente lo siguiente: *“Sin embargo, debemos considerar asimismo las **construcciones que actualmente se encuentran materializadas en estos Proyectos** (las descritas en el título III de este oficio). Según la información proveída por los titulares de los Proyectos a vuestro órgano, tales obras no son compatibles con los usos y destinos que contempla el Instrumento de Planificación Territorial vigente en la zona desde el año 1994 (en Lo Barnechea) y 1997 (Colina), dado que todos ellos se emplazan en una de las **Áreas de Valor Natural** reconocidas por el PRMS en el Art. 8.3.1 de su Ordenanza, específicamente, en las **Áreas de Preservación Ecológica** consagradas en el **Art. 8.3.1.1 del PRMS**. (...) Como se observa, en dichas áreas no existe una prohibición absoluta para el desarrollo de proyectos, pero se establecen expresamente los destinos que sí son admitidos en ellas: científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico. Los cuales, por lo demás, deben ejecutarse con las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación (inciso 4° del Art. 8.3.1.1 PRMS)”* (énfasis en el original).

Concluye indicando que *“las **construcciones ejecutadas en los terrenos** de los proyectos, habilitadas para recibir a los futuros propietarios de los sitios individuales, **no son compatibles con los usos y destinos contemplados por el artículo 8.3.1.1 del PRMS** y **no han sido ejecutadas al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resultan procedentes**”* (énfasis agregado).

- En cuanto al **derecho de edificar**, según dispone el artículo 116 de la LGUC, la construcción de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza en suelo urbano o rural requiere contar con el permiso de la DOM para ejecutarse legítimamente. Al respecto, la Seremi Minvu RM señala que: *“Como se ha constatado precedentemente, en el presente escenario las obras ejecutadas y/o proyectadas en los cuatro proyectos analizados no cuentan con permiso urbanístico alguno para su ejecución ni tampoco se asocian a ningún permiso de edificación otorgado por la DOM de Lo Barnechea ni de Colina, por lo que no puede afirmarse que aquellas se encontraban ‘debidamente aprobadas’ para llevarse a cabo”.*

- Finalmente, en relación con las **expectativas legítimas de terceros de buena fe**, la Seremi Minvu RM señala que, al amparo de la aplicación de los principios generales del Derecho Administrativo, los propietarios que adquirieron de buena fe el dominio de los sitios comercializados por el Titular, podrán solicitar los permisos de edificación ante la autoridad competente para ejecutar las construcciones compatibles con los usos o actividades que autoriza el Instrumento de Planificación Territorial (“IPT”) en la zona y aquellas que permite la ley.

ii) En el Of. Ord. N° 818/2021, el **SAG RM** expresó, en lo que interesa, lo siguiente:

- Sin perjuicio de la normativa por la cual se subdividió el predio, la normativa aplicable a las construcciones corresponden a las exigidas al momento de presentar el proyecto de construcción y en esta hipótesis, el informe que emita el SAG corresponde siempre a un insumo de permiso de construcción, o insumo para el informe de la Seremi de Agricultura.
- Con todo, el SAG RM precisa que, según señala el artículo 4 de la LGUC, corresponde al Minvu, a través de sus Seremi, supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los IPT.
- De acuerdo a sus antecedentes, el SAG RM informa que el Proyecto no ha tramitado ante dicho servicio solicitudes sobre el informe a que se refiere al artículo 55 de la LGUC.

iii) En el Of. N° 0026/2021, la **I. Municipalidad de Lo Barnechea** señala, en lo que interesa, lo siguiente:

- Considerando que el Proyecto consiste en redes y construcciones de infraestructura para la habilitación de más de 150 parcelas de una subdivisión predial agrícola, así como en la construcción de viviendas en cada una de ellas, y por consiguiente tratándose de un proyecto de parcelas de agrado emplazado en un área rural y de preservación ecológica, fundada en las competencias específicas que posee, la autoridad municipal concluye que el Proyecto no cuenta con las autorizaciones reguladas en la LGUC, la OGUC y el PRMS, por lo que no se encuentra debidamente aprobado bajo los preceptos aplicables.
- En relación al Dictamen N° E39766/2020, ya referido, se indica que el Proyecto no se encuentra en una situación jurídica consolidada, en razón de que:
 - El Proyecto contempla redes y trazados de Infraestructura, los que no están debidamente aprobados. Al respecto, la Municipalidad señala que dichas redes y trazados están emplazados en áreas rurales cuyos IPT no los contemplan ni permiten, por lo que conforme al inciso segundo del artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de la Ley de Urbanismo y Construcciones (“OGUC”), no están debidamente autorizados.
 - El Proyecto contempla construcciones e instalaciones de obras de infraestructura, las cuales requieren de los permisos de la DOM y de los informes favorables de la Seremi Minvu RM y SAG RM -inciso cuarto del artículo 2.1.29 de la OGUC- y que el Proyecto no los posee.
 - El Proyecto contempla al menos una vivienda reconocida por el Titular, la cual no está debidamente aprobada ni puede aprobarse. En este sentido, la Municipalidad señala que no es posible aprobar la construcción de viviendas en los terrenos del Proyecto, puesto que existe una regulación especial para dichas construcciones en las APE, cual es, el inciso 2 del artículo 8.1.3 del PRMS, conforme a la cual sólo se permite la construcción de viviendas en loteos previamente aprobados. El Titular ha sido enfático en señalar que su proyecto no forma parte de un loteo aprobado.
 - A pesar de que el Titular sólo reconoce una vivienda, el Proyecto, en realidad, consiste en la construcción de un conjunto de viviendas en parcelas de agrado, que no están debidamente aprobadas, ni pueden aprobarse.

- Se hace presente que el 22 de noviembre de 2019, el Titular presentó la solicitud ON 1423/2019, para construir una vivienda en una de las parcelas del Proyecto (parcela N°32). En ella, establece que su destino es residencial; que la superficie es de aproximadamente 200 metros cuadrados y que contempla 6 estacionamientos, casa que al menos por la cantidad de estacionamientos no parece ser la del cuidador, sino que más bien una casa central de administración del condominio. La solicitud fue rechazada por Resolución N° 74 de la DOM, de 12 de marzo de 2020, aludiendo al emplazamiento en un APE.
- Se hace presente que la Corte Suprema ha dispuesto que este tipo de proyectos de parcelas de agrado son habitacionales -causa Rol N° 62.948 de 2020 sobre el proyecto Bahía de Panguipulli-, señalando que deben tener, además del permiso de construcción (artículo 116 de la LGUC), los informes favorables de la Seremi Minvu y del SAG (artículo 55 de la LGUC), que el Proyecto no tiene.
- Además, cabe advertir que este proyecto habitacional de parcelas de agrado no podría permitirse en el sector del Proyecto, por tratarse de un área de preservación ecológica que prohíbe el destino habitacional, en conformidad con el artículo 8.3.1.1 del PRMS.
- Las obras del Proyecto también pueden considerarse constitutivas de dotación de equipamiento a un sector rural, lo que no está debidamente aprobado, ya que deben contar con informe favorable de la Seremi Minvu y el SAG, en virtud del artículo 55 de la LGUC, informes que el Proyecto no tiene.
- Por tanto, la Municipalidad concluye que no se cumple ninguno de los dos requisitos copulativos para entender que este proyecto cabe en la excepción establecida en el Dictamen N° E39766/2020, ya referido.

3. PRESENTACIÓN DEL TITULAR DE FECHA 16 DE ENERO DE 2023, ANTE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Con fecha 16 de enero de 2023, el Titular solicita tener presente previo al pronunciamiento de este Servicio, en lo que interesa, las siguientes consideraciones:

- i) El proyecto denominado “Chaguay” -conocido hoy como Proyecto de Conservación La Dehesa o PCLD- desde el punto de vista de sus componentes, contempla una serie de obras que califican como redes de infraestructura, las cuales están siempre admitidas en el área rural. En específico, dichas obras corresponden a las siguientes:
 - Pavimentación de caminos interiores para evitar la polución de partículas de polvo en suspensión, además de la habilitación de un camino de acceso y de otras circulaciones privadas interiores, sobre la base de servidumbres existentes entre predios privados;
 - El emplazamiento de tres (3) estanques de almacenamiento de agua potable y la ejecución de redes de distribución de aquella; y,
 - La ejecución de una red de distribución de energía eléctrica.
- ii) En relación con lo anterior, el Titular hace presente que, *“si bien en algún momento se contempló la ejecución de una única vivienda, destinada a la habitación de quien hiciera las veces de cuidador -lo cual se informó así a la SMA al inicio de su procedimiento de fiscalización el año 2019-, lo cierto es que actualmente el Proyecto no contempla la construcción de ningún tipo de edificación, restringiéndose las obras del mismo, exclusivamente, a lo indicado en el listado incluido en el numerando antecedente”*.
- iii) En la misma línea, el Titular agrega que *“si bien en alguna oportunidad se habló de 158 parcelas, lo cierto es que el PCLD comprende únicamente un total de 142 parcelas”*.

- iv) El Titular reitera que no forma parte del Proyecto *“la construcción de las viviendas que cada propietario ejecute al interior del respectivo sitio que adquiera, de conformidad a lo previsto en el inciso primero del artículo 55 de la LGUC, por cuanto ello depende exclusivamente de la voluntad de terceros, esto es, de los respectivos propietarios de los sitios, lo cual, evidentemente, escapa del ámbito de acción y decisión de la Titular”*.
- v) El Proyecto no debe ingresar al SEIA, por cuanto no se configuran las tipologías establecidas en los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, y, específicamente en lo relativo al literal h), no se configuraría la hipótesis prevista en el subliteral h.1.3) del artículo 3 del RSEIA.
- vi) El Proyecto no constituye un “proyecto inmobiliario” para los efectos del SEIA, señalando en este sentido, en lo medular, que no se trata de un loteo así como tampoco de un conjunto de viviendas; no contempla obras de edificación, obras de urbanización u obras destinadas a equipamiento; tampoco cuenta con sistemas propios de producción y distribución de agua potable, ni asimismo con sistemas propios de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas; finalmente, no contempla la incorporación de vialidad alguna al dominio nacional de uso público, ni la construcción de viviendas o de edificios de uso público.
- vii) El Proyecto no constituye un *“proyecto a ejecutar en algún área colocada bajo protección oficial”* para los efectos del SEIA. En este sentido, el Titular indica que el Proyecto se encuentra en una situación jurídica consolidada, en los términos del Dictamen N° E39766/2020.
- viii) El Proyecto comenzó su ejecución con fecha 03 de marzo de 2019, sin perjuicio que, a la fecha de esta última presentación, **se encuentran paralizadas sus obras**, habiéndose alcanzado un avance de aproximadamente un 70%.

Copia de la referida presentación se adjunta al presente Informe.

4. PERTINENCIA DE SOMETER A EVALUACIÓN AMBIENTAL EL PROYECTO “CHAGUAY”

En base a los antecedentes anteriormente expuestos, la SMA ha solicitado al SEA emitir un informe sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto, de conformidad a lo dispuesto en los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, y, específicamente en lo relativo al literal h), el subliteral h.1.3) del artículo 3 del RSEIA.

La Ley N° 19.300 indica en el inciso primero de su artículo 8° 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”*.

Luego, el artículo 10 de la misma Ley contiene un listado de *“proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental”*, los cuales son detallados a su vez, en el artículo 3 del RSEIA.

Respecto del proyecto que se analiza, para determinar la obligatoriedad de su ingreso al SEIA, es menester dilucidar si se configura alguna de las tipologías contempladas en el artículo 10 de la Ley N° 19.300, en particular las establecidas en los literales h) y p) de la referida disposición legal.

Según consta en la información disponible en el expediente sobre requerimiento de ingreso al SEIA, Rol REQ-006-2022, el Proyecto consiste en la habilitación, y venta a terceros, de 158 parcelas rurales existentes, de entre 1,5 a 6 ha, resultantes de la división de la Hijuela número Cuatro de la Hijuela Tercera del ex fundo Chicureo o Santa Sara de Chicureo de la comuna de Lo Barnechea, autorizada mediante la Res. N° 479/1979 del SAG, bajo el amparo del Decreto Ley N° 752, de 1974, que Establece Normas sobre División de Predios Rústicos (*“Decreto Ley N° 752”*).

Hacemos presente que, mediante la presentación descrita en la sección 3 del presente Informe, el Titular rectifica el nombre del Proyecto y el número de parcelas que comprende, disminuyendo su número de 158 a 142. Sin perjuicio de tal modificación, en lo que interesa al presente

pronunciamiento, es menester señalar que no resulta controvertida la circunstancia de que el Proyecto se emplaza en una superficie superior a 7 ha.

Asimismo, es necesario esclarecer preliminarmente que, desde una perspectiva ambiental, no resulta posible acoger la alegación del Titular consistente en excluir la división predial antes singularizada como una de las partes, obras o acciones del Proyecto. En efecto, si bien sectorialmente la división del predio original tuvo lugar con anterioridad a la adquisición de los predios resultantes por parte del Titular, el Proyecto encuentra su fundamento precisamente en tal división, siendo un elemento imprescindible o consustancial de éste. En otros términos, aun cuando formalmente la división predial fue realizada por una persona jurídica distinta del Titular, éste hace propio los efectos jurídicos de tal acto, incorporando los predios resultantes de la referida división predial a su Proyecto. Una interpretación en contrario en materia ambiental permitiría fácilmente a los administrados eludir la potencial configuración de una tipología de ingreso mediante la utilización de distintas estructuras societarias para realizar, separadamente, el acto de división predial y la ejecución del resto de las obras de un proyecto.

De acuerdo a la información tenida a la vista, por tanto, el Proyecto “Chaguay” será analizado como proyecto nuevo. Para realizar el análisis, se considerarán las tipologías de los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, y específicamente en relación con el literal h), el subliteral h.1.3 del artículo 3 del RSEIA. Las disposiciones aludidas señalan lo siguiente:

“Artículo 3.- Tipos de proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:

[...]

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”.

“Artículo 10.- Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:

[...]

p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”.

De forma previa al análisis sobre la pertinencia de ingreso del Proyecto al SEIA, se previene que el presente pronunciamiento supone una labor interpretativa de diversas disposiciones de naturaleza urbanística aplicables al caso examinado. En tal contexto, debe tenerse en cuenta que este Servicio no detenta competencias asociadas a una esfera distinta a la ambiental, por lo cual, el análisis que se desarrollará en las secciones sucesivas y las conclusiones que se desprendan de éste, tienen un carácter preliminar, sujeto a lo que en definitiva determinen los órganos competentes en la materia.

Según se apreciará en las siguientes secciones, **la interpretación de la normativa urbanística resulta indispensable, por una parte, para determinar si el Proyecto corresponde a un “loteo” o “conjunto de viviendas”, conforme a los términos empleados en el subliteral h.1. antes reproducido; y, por otra parte, para dilucidar si el Proyecto se encontraba en una situación jurídica consolidada, según lo expresado por la CGR en su dictamen N° E39766/2020, cuestión que determina el ámbito de aplicación del literal p) en relación con las APE.**

4.1. Análisis de la tipología establecida en el artículo 3, literal h.1, del RSEIA: Proyectos inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas

Para efectos de despejar en la especie si el proyecto en análisis configura el supuesto preceptuado en el literal h.1, del artículo 3 del RSEIA, primeramente, cabe analizar si se trata de un proyecto o actividad que se ejecute en una zona latente o saturada.

Al respecto, cabe señalar que mediante el Decreto Supremo N° 131, de fecha 01 de agosto de 1996, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, la Región Metropolitana fue declarada Zona Saturada por material particulado respirable MP₁₀, partículas totales en suspensión, ozono y monóxido de carbono, y Zona Latente por dióxido de nitrógeno. Adicionalmente, mediante Decreto Supremo N° 67, de fecha 15 de noviembre de 2014, del Ministerio de Medio Ambiente, se declaró como Zona Saturada a la Región Metropolitana por material particulado fino MP_{2,5}, como concentración de 24 horas.

Por lo tanto, considerando que el Proyecto se desarrolla en la comuna de Lo Barnechea, perteneciente a la Región Metropolitana, se entiende que éste se encuentra localizado en una zona declarada latente y saturada.

En segundo término, en relación con la naturaleza del proyecto examinado, resulta esencial dilucidar si efectivamente el Proyecto corresponde, de acuerdo con sus características, a un proyecto inmobiliario, en los términos empleados en el literal h.1 del artículo 3 del RSEIA, esto es, si se trata de un loteo o conjunto de viviendas y, de ser efectivo, si dicho loteo y/o conjunto de viviendas contempla obras de edificación y/o urbanización, a modo de configurar la tipología en cuestión.

En lo referente a la expresión “conjunto de viviendas”, cabe señalar que la OGUC no contiene una definición de ella, no obstante, sí delimita el alcance del término “viviendas”, entendiéndose por tal la “*edificación o unidad destinada al uso habitacional*”. Por tanto, se entenderá por conjunto de viviendas a las agrupaciones de construcciones destinadas al uso habitacional. En este sentido se ha pronunciado el Minvu mediante su Ord. N° 0083, de 22 de febrero de 2022⁶ (“Ord. N°0083/2022”), cuya copia se adjunta al presente Informe.

Por otra parte, respecto del término “loteo”, la OGUC define en su artículo 1.1.2 la expresión “loteo de terrenos” como el “*proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización*”.

Según fue precisado por el Minvu a través del Ord. N° 0083/2022, ya referido, la OGUC no define el término “vía pública”, no obstante, sí delimita el concepto de “vía”, entendiéndose por tal el “*espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados y/o peatones*”. A partir de tal definición y de la utilización del concepto “vía pública” en diversas disposiciones urbanísticas (artículos 1.4.20 N°3, 2.2.4 bis inciso 1°, 2.2.5 N°2, 2.4.6, 2.6.3 y 2.7.2 de la OGUC), el Minvu concluye que dicha expresión se refiere al espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados, no motorizados y/o peatones que tiene la calidad de bien nacional de uso público.

A su turno, el artículo 1.1.2 de la OGUC define el vocablo “urbanizar” como “*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 el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo (...)*” (énfasis agregado).

Por su parte, el inciso primero del artículo 134 de la LGUC señala: “*Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno*”.

⁶ Ord. N° 0083, de fecha 22 de febrero de 2022, que responde solicitud de aclaración sobre conceptos urbanísticos utilizados en los literales g) y h) del artículo 3 del D.S. N° 40, de fecha 12 de agosto de 2013, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el “Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Consecuentemente, al tenor de las normas citadas, para que se verifique la acción de urbanizar, basta la ejecución de una cualesquiera de las obras enunciadas en el artículo 134 de la LGUC. En este sentido se ha pronunciado el Minvu mediante su Ord. N° 0083/2022, ya referido.

En relación con los conceptos de vía pública y urbanización, el Minvu también alude al artículo 135 de la LGUC, el cual regula los efectos que se producen con la recepción definitiva de las obras de urbanización referidas en el artículo 134 del mismo cuerpo legal, el cual dispone, en lo pertinente, lo siguiente:

“Terminados los trabajos a que se refiere el artículo anterior, o las obras de edificación, en su caso, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción al Director de Obras Municipales. Cuando la Dirección de Obras Municipales acuerde la recepción indicada, se considerarán, por este solo hecho, incorporadas:

a) ***Al dominio nacional de uso público, todas las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contemplados como tales en el proyecto (...)***⁷ (énfasis agregado).

En función de las definiciones expuestas previamente, y de acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista, esta Dirección Ejecutiva interpreta que el Proyecto **no se enmarca o subsume en las figuras de “conjunto de viviendas” o “loteos”** en atención a los siguientes fundamentos:

- i) La división objeto examinada en el presente procedimiento no se rige conforme al régimen establecido en el Decreto Ley N° 3.516, como sostiene la SMA, puesto que tal normativa entró en vigencia el 1° de diciembre de 1980, esto es, con posterioridad a la aprobación otorgada mediante la Res. N° 479/1979 por el SAG. La división predial analizada se encuentra amparada por el régimen de división de predios rústicos establecido en el Decreto Ley N° 752, sin perjuicio de la posibilidad de acogerse a las excepciones consagradas en el artículo 55 de la LGUC.
- ii) El artículo 55 de la LGUC corresponde a un precepto de carácter prohibitivo y de excepción, el cual establece el estatuto general de aplicación en suelo rural. El inciso primero de dicha disposición establece que no se encuentra permitido en el área rural *“abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones”*. Al respecto, la norma prohíbe subdividir un predio rural para formar poblaciones. Para dichos efectos debe tenerse en consideración que *“población”* -término que no se encuentra definido en la OGUC-, en su sentido natural y obvio, de acuerdo a la RAE, significa *“conjunto de personas que habitan en un determinado lugar”*, mientras que la preposición *“para”* denota el fin o término a que se encamina una acción. En virtud de lo anterior, la norma prohíbe, salvo en el caso de las excepciones señaladas en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC⁸, subdividir un predio rural con el propósito de que un conjunto de personas habite en ese determinado lugar. En tal sentido se pronunció el Minvu, mediante el Ord. N° 0083/2022, ya referido. De la misma forma, la norma no permite, salvo en el caso de las excepciones señaladas en el inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC⁹, levantar construcciones.
- iii) En tal contexto normativo, cabe manifestar que el Proyecto no corresponde a un “conjunto de viviendas”, ya sea que se considere la construcción de una vivienda, conforme a lo señalado inicialmente por el Titular, o no contemple vivienda alguna, según lo informado en su última presentación. Al respecto, cabe aclarar que, a diferencia de lo sostenido por la

⁷ De acuerdo con el artículo 1.1.2 de la OGUC, “calle” corresponde a la *“vía vehicular de cualquier tipo que comunica con otras vías y que comprende tanto las calzadas como las aceras entre dos propiedades privadas o dos espacios de uso público o entre una propiedad privada y un espacio de uso público.”*

⁸ Artículo 55 inciso tercero de la LGUC: *“Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de 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, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.”*

⁹ Artículo 55 inciso cuarto de la LGUC: *“Igualmente, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan. El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado.”*

SMA, no se estima plausible concluir que el proyecto contempla un conjunto de viviendas, en tanto su ejecución dependerá en definitiva de los futuros propietarios, y no del titular fiscalizado. En este sentido, es menester señalar que en el procedimiento administrativo no constan antecedentes que permitan determinar con certeza el número y características constructivas de cada vivienda futura, circunstancia que contraviene la normativa general que rige el SEIA, por cuanto no sería posible desarrollar adecuadamente un procedimiento de evaluación ambiental, que permita determinar si el impacto ambiental de una actividad o proyecto se ajusta a las normas vigentes. En términos generales, la evaluación de impacto ambiental en el marco del SEIA se basa en el análisis de las partes, obras y acciones de un proyecto o actividad a ejecutarse y cómo éstas alteran los componentes del medio ambiente. De no precisar adecuadamente la información correspondiente a la descripción de proyecto, la consecuente predicción y evaluación de los impactos se tornará inoficiosa.

- iv) A su turno, cabe señalar que el **Proyecto tampoco corresponde a un “loteo”** por cuanto sus elementos constitutivos -acciones de división de suelo, apertura de vías públicas¹⁰ y urbanización- **se encuentran prohibidos de ser ejecutados en áreas rurales.** Excepcionalmente, el Titular podrá ejecutar alguna de las acciones -subdividir, urbanizar, construir- establecidas en los incisos tercero y cuarto, ya referidos, siempre y cuando den cumplimiento al requisito consistente en la no generación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal. Lo anterior, debe ser acreditado mediante las autorizaciones e informes previos emitidos por los órganos que detentan competencias conforme a lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC.
- v) En relación con lo anterior, y de acuerdo con los antecedentes que constan en el procedimiento administrativo sustanciado por la SMA, el Proyecto comprende la división del suelo en área rural, cuyos predios resultantes serán vendidos o comercializados **con el objeto de que los futuros propietarios puedan habitar en ellos.** Asimismo, y en opinión de este Servicio, también comprende la ejecución de obras de construcción¹¹. Por tanto, para ajustarse a la normativa vigente, el Proyecto necesariamente debe enmarcarse en alguna de las hipótesis excepcionales del artículo 55 de la LGUC, debiendo contar, por consiguiente, con las respectivas autorizaciones e informes previos.
- vi) Revisados los antecedentes recabados, es posible colegir que las aludidas autorizaciones e informes favorables, a la fecha del presente Informe, no han sido otorgadas al Titular.
- vii) Sin perjuicio del ejercicio de las competencias específicas que detentan los órganos competentes en la materia conforme a lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC, a partir del análisis realizado por este Servicio, no resulta posible visualizar que el Proyecto corresponda a alguna de las hipótesis excepcionales contempladas en la aludida disposición legal y pudiere, consecuentemente, obtener la autorización correspondiente.

En conclusión, en base al análisis realizado anteriormente, **el proyecto “Chaguay” no se subsume en lo dispuesto por el artículo 3 literal h.1) del RSEIA, al no corresponder a un proyecto inmobiliario de loteo o conjunto de viviendas.**

Sin perjuicio de lo anterior, esta Dirección Ejecutiva estima apropiado incorporar las siguientes **prevenciones** en relación con el análisis desarrollado precedentemente:

- i) En armonía con lo señalado al inicio de la sección 4 de este Informe, se hace presente que el pronunciamiento de no ingreso al SEIA del Proyecto en virtud de la tipología establecida en el literal h.1 del artículo 3 del RSEIA tiene un carácter preliminar, en tanto se sustenta en la interpretación que hace este Servicio acerca de la ilegalidad del Proyecto entendiendo con ello, que no cuenta con la autorización e informes señalados en el artículo 55 de la

¹⁰ De acuerdo con las definiciones contenidas en el artículo 1.1.2 de la OGUC, “vía” es un “*espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados y/o peatones*”, mientras que “calle” se define como una “*vía vehicular de cualquier tipo que comunica con otras vías y que comprende tanto las calzadas como las aceras entre dos propiedades privadas o dos espacios de uso público o entre una propiedad privada y un espacio de uso público*”; por tanto, la prohibición general del inciso primero del artículo 55 de la LGUC sobre la apertura de calles se circunscribe a una cierta clase de vía.

¹¹ Al respecto, dicha conclusión se sustenta en el pronunciamiento de la Seremi Minvu RM, en cuyo Ord. N° 189/2022 señala, en su título VI (ii), lo siguiente: “*Sin embargo, debemos considerar asimismo las construcciones que actualmente se encuentran materializadas en estos Proyectos (las descritas en el título III de este oficio)*” (énfasis agregado).

LGUC, por una parte, y que no se encuentra en las hipótesis excepcionales contempladas en la aludida disposición legal, por otra. No obstante, de mediar un pronunciamiento de los órganos competentes en sentido contrario, esto es, que el Proyecto si se trata de una de las excepciones del artículo 55, y se configura a su respecto la figura jurídica de “loteo” (de la LGUC y OGUC), esta Dirección estima que el Proyecto sí se enmarcaría en la causal de ingreso establecida en el subliteral h.1.3, por cuanto se emplazaría en una superficie superior a 7 ha.

- ii) Asimismo, es menester señalar que el pronunciamiento de no ingreso al SEIA del Proyecto en virtud de la tipología establecida en el literal h.1 del artículo 3 del RSEIA, **en ningún caso, supone una autorización para su ejecución.** En efecto, este pronunciamiento se enmarca en el ejercicio de las competencias que detenta el Servicio, las cuales se circunscriben exclusivamente a una esfera ambiental. En este sentido, corresponderá al Titular obtener las autorizaciones, informes y/o permisos necesarios para acreditar la conformidad del Proyecto con la normativa urbanística.
- iii) Por otra parte, cabe hacer presente que el Ministerio de Agricultura mediante el Ord. N° 637, de 12 de julio de 2022¹², ha señalado que es un hecho de pública notoriedad que en el último tiempo se ha suscitado un explosivo desarrollo de proyectos inmobiliarios en el área rural y, en gran medida, se ha verificado a partir de subdivisiones prediales practicadas al amparo del Decreto Ley N° 3.516, con infracción de la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la LGUC, a la que quedan legalmente sujetos los predios resultantes de tales subdivisiones.
- iv) Asimismo, el Ministerio de Agricultura agregó que *“parte de la industria y los desarrolladores inmobiliarios han ajustado sus proyectos para vulnerar el espíritu del citado decreto al lotear terrenos rurales simulando que continúan teniendo fines agrícolas, ganaderos o forestales, aunque en realidad sus usos finales son de tipo habitacional”*.
- v) En este contexto, cabe relevar que si bien el Proyecto no se origina al alero del Decreto Ley N° 3.516, sino que bajo el Decreto Ley N° 752, la problemática que subyace es similar, a saber, corresponde a un proyecto amparado en un estatuto jurídico para predios rústicos, no obstante, corresponde en realidad a un proyecto con destinación habitacional que vulneraría la normativa urbanística.
- vi) En relación con lo anterior, este Servicio estima que el conflicto identificado se origina a partir de dos circunstancias que concurren simultáneamente, cuales son, **(a)** que el proceso de certificación del cumplimiento del Decreto Ley N° 3.516, conforme a lo señalado en el artículo 46 de la Ley N° 18.755 o -como el caso en análisis- el Decreto Ley N° 752, en la actualidad no cumple con velar por la vocación agrícola, ganadera o forestal de los predios rústicos; y **(b)** que la falta de una adecuada fiscalización de dicho cuerpo normativo y, en general del cumplimiento del artículo 55 de la LGUC, ha permitido un pronunciado aumento en el desarrollo de proyectos de desarrollo urbano e inmobiliarios que vulneran la normativa urbanística vigente, al no existir un efecto disuasivo para los desarrolladores inmobiliarios.
- vii) En este orden de consideraciones, cabe señalar que no se puede pretender trasladar al SEIA la problemática originada a partir del incumplimiento de la normativa sectorial, ya que el aludido instrumento de gestión no es la instancia adecuada o idónea para resolver o solucionar irregularidades de una naturaleza distinta a la ambiental. En efecto, resultaría del todo inoficioso, pretender evaluar un proyecto incompatible territorialmente, y en franco incumplimiento normativo.
- viii) La solución de esta problemática radica, esencialmente, en el actuar de los órganos sectoriales competentes en la materia quienes a través del ejercicio de sus respectivas facultades y atribuciones, les corresponde prevenir la vulneración del texto y el espíritu del Decreto Ley N° 3.516 y/o del artículo 55 de la LGUC.

¹² Se hace presente que, a la fecha del presente Informe, por resolución emanada del 7° Juzgado Civil de Santiago, en causa Rol C-11.409-2022, procedimiento ordinario sobre nulidad de derecho público, se decretó la medida precautoria de suspensión de los actos administrativos consistentes en el Oficio Ordinario N° 637, de 12 de julio de 2022, del Ministerio de Agricultura, y la Circular N° 475, de 18 de julio de 2022, del SAG.

- ix) Adicionalmente, se debe tener presente lo dispuesto en el artículo 138 de la LGUC, el cual sanciona, con pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo, al propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el párrafo 4° de la LGUC (“De las obligaciones del urbanizador”).

4.2. Análisis de la tipología establecida en el artículo 10, literal p), de la Ley N° 19.300: Ejecución de obras, programas o actividades en áreas colocadas bajo protección oficial

A efectos de dilucidar, en la especie, si en el proyecto en análisis se configura la tipología del literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, se hace presente que mediante Of. Ord. D.E. N° 130844/13, de fecha 22 de mayo de 2013 (“Ord. N° 130844/2013”), la Dirección Ejecutiva del SEA uniformó los criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del SEIA, e instruyó sobre la materia. Adicionalmente, el citado Ord. 130844/2013 fue complementado por el Of. Ord. N° 161081, de fecha 17 de agosto de 2016 (“Ord. N° 161081/2016”), y el Of. Ord. N° 202099102647, de fecha 12 de noviembre de 2020 (“Ord. N° 202099102647/2020”), ambos de la Dirección Ejecutiva del SEA.

Las señaladas instrucciones, junto con delimitar el concepto de “áreas colocadas bajo protección oficial”, establecen un catálogo de las áreas que se entienden comprendidas en aquel concepto y que, por tanto, determinan la obligación de ingresar al SEIA en el evento que se ejecuten en ellas obras, programas o actividades. Ahora bien, del referido listado o catálogo, se advierte que el Proyecto se relaciona con una de ellas, correspondiente a las APE, las cuales fueron incorporadas como áreas colocadas bajo protección oficial para efectos del SEIA mediante el Ord. N° 202099102647/2020, con motivo del dictamen N° E39766/2020 de la CGR.

El referido dictamen modificó el criterio sostenido hasta entonces por el SEA, en términos que las APE no eran consideradas como áreas colocadas bajo protección oficial, en el marco del artículo 10, literal p), de la Ley N° 19.300.

Al respecto, y en lo que interesa, el Dictamen N° 39766/2020 de la CGR dispuso lo siguiente: *“(…) el artículo 8.3.1.1 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), dictado al amparo del antiguo artículo 2.1.18, define “Áreas de Preservación Ecológica” como “aquellas áreas que serán mantenidas en estado natural para asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente y como asimismo preservar el patrimonio paisajístico” (…). En este orden de consideraciones, el PRMS, encontrándose habilitado a la sazón, definió áreas de protección de valor natural bajo la denominación de “áreas de preservación ecológica”, las que, por consiguiente, constituyen áreas colocadas bajo protección oficial para los efectos de lo previsto en la letra p) del artículo 10 de la ley N° 19.300 (…).”* (énfasis agregado).

No obstante, la CGR previene en su dictamen que no resulta posible desconocer que, *“tanto en los oficios circulares del SEA, de conocimiento general, como en sus resoluciones de pertinencia de ingreso al SEIA -dictadas en el 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 los 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. (…). 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.”* (énfasis agregado).

Consecuentemente, los efectos temporales del criterio contenido en el dictamen N° E39766/2020 deben ser delimitados con el objeto de prevenir la afectación de situaciones jurídicas

consolidadas, esto es, no será aplicable a aquellos proyectos o actividades que, debidamente aprobadas y emplazándose en un APE definida en un IPT, han comenzado a ejecutarse con anterioridad al pronunciamiento de la CGR.

El SEA, mediante su Ord. N° 202099102647/2020, resume la situación descrita anteriormente, señalando: *“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 y ii) al amparo de la autorización que jurídicamente resulta procedente. Ahora bien, respecto del segundo de los elementos, ello deberá determinarse según el caso concreto de que se trate, dada la diversidad de proyectos posibles a emplazarse en estas áreas, y la pluralidad de autorizaciones otorgables respecto de estos.”* (énfasis agregado).

El referido instructivo agrega, en lo que interesa, lo siguiente: *“Luego, respecto del PRMS en particular, y teniendo presente que se trata del instrumento de planificación territorial sobre el cual versa el presente dictamen, la autorización que jurídicamente resulte procedente deberá determinarse teniendo presente los fines a los que el mismo se refiere, a saber, científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico, considerando las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación. (...) Asimismo, será especialmente relevante analizar la procedencia de las autorizaciones a que se refiere el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y/o el DL3516, que “Establece Normas sobre Predios Rústicos”. En estos casos, la ejecución del proyecto al amparo de la autorización antes dicha podrá comprender la construcción de las viviendas, teniendo presente que forman parte del proyecto originalmente concebido y cuya ejecución se efectúa al amparo de la respectiva normativa, la cual involucra los permisos para subdividir y/o lotear, según corresponda.”*

En el marco del análisis sobre las autorizaciones que jurídicamente resulten procedente, precisamente, el aludido instructivo releva la importancia de analizar la procedencia de las autorizaciones a que se refiere el artículo 55 de la LGUC y lo dispuesto en el respectivo IPT.

Por consiguiente, corresponde dilucidar si el Proyecto se encuentra amparado en una situación jurídica consolidada, a fin de determinar si corresponde analizar a su respecto la tipología del literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

En este sentido es importante tener en cuenta que *“las APE son territorios que se emplazan fuera de las áreas urbanizadas y urbanizables, por lo que constituyen áreas rurales a las cuales les resulta aplicable lo dispuesto en el enunciado artículo 55 de la LGUC, así como también las normas contenidas en el respectivo IPT”*¹³, cual es en la especie, el PRMS.

En esta materia, cabe relevar que el artículo 34 de la LGUC prevé, en sus incisos primero y tercero, que la Planificación Urbana Intercomunal es *“aquella que regula el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana”*, la cual se realizará por medio del Plan Regulador Metropolitano o Plan Regulador Intercomunal, en su caso. A su turno, el artículo 2.1.7. de la OGUC determina el ámbito propio de acción de la Planificación Urbana Intercomunal, indicando en su N° 3 -relativo al área rural-, letra d), como competencia el *“Establecer los usos de suelo, para los efectos de la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”* (énfasis agregado).

En este contexto, el artículo 2.2.2. del PRMS reconoce y define a la denominada *“Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano”* en los siguientes términos: *“Se entenderá por Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano aquel territorio de las comunas comprendidas en el Plan, que no ha sido definido como Área Urbana Metropolitana y en el que sólo se aceptará el emplazamiento de las actividades urbanas expresamente señaladas en el Título 8° de esta Ordenanza”*.

El Título 8° contiene disposiciones generales y especiales para las *“Áreas Restringidas o Excluida al Desarrollo Urbano”*, estableciendo primeramente normas generales para este tipo de áreas (Capítulo 8.1) y, en segundo lugar, una normativa especial para cada una de las subcategorías que la

¹³ Dictamen N° E281581/2022 de la CGR.

componen, a saber, las “Áreas de Alto Riesgo para los Asentamientos Humanos” (Capítulo 8.2), las “Áreas de Valor Natural y/o de Interés Silvoagropecuario” (Capítulo 8.3) y las “Áreas de Resguardo de Infraestructura Metropolitana” (Capítulo 8.4).

Entre las “Áreas de Valor Natural y/o de Interés Silvoagropecuario” se encuentran las APE, reguladas en el artículo 8.3.1.1 del PRMS, que las define como aquellas “*que serán mantenidas en estado natural, para asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico*” precisando, seguidamente, que en dichas 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.*” (énfasis agregado).

A mayor abundamiento, la Memoria Explicativa del PRMS incluye a las APE dentro de la macroárea “Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano”, la cual corresponde al “*territorio restringido o excluido para localización de actividades urbanas, cuyas condiciones naturales les hacen definibles como no edificables o de edificación restringida, por corresponder a zonas de gran interés y valor ecológico que es preciso proteger de la intervención humana*”, señalando que en ese espacio solo podrán realizarse “*actividades agrícolas o incompatibles con la actividad residencial*”.

Sin perjuicio de lo expuesto, es necesario relevar que el artículo 8.1.3 del PRMS considera la posibilidad de ejecutar, excepcionalmente, construcciones ajenas al destino definido para cualquier territorio del Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano requiriendo, en tales casos, de la autorización de la Seremi Minvu, quien la otorgará previa consulta a los servicios que corresponda. En el caso específico de las Áreas de Valor Natural y/o de Interés Silvoagropecuario -entre las cuales se encuentran las APE-, se requerirá previamente de un informe favorable de la Seremi de Agricultura. La misma disposición establece en su inciso segundo que: “*En los lotes ya inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, provenientes de loteos aprobados, emplazados en el Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano, se podrá construir 1 vivienda con una superficie de hasta un 10% del tamaño del lote. En sitios de superficie inferior a 1.400 m², esa vivienda podrá llegar hasta 140 m², siempre y cuando cumpla con las normas contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones*”. Como es dable advertir, del inciso segundo del precepto en comento se desprende que, para poder construir en las APE, la inscripción del respectivo lote debe haber sido efectuada antes de entrar en vigor el PRMS, y sustentarse en la aprobación de un loteo -y no de otro proceso de división del suelo¹⁴.

En base a tales antecedentes normativos, es necesario interpretar armónicamente lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC -estatuto general de aplicación en suelo rural- con lo establecido en el PRMS respecto de los usos de suelo en las APE. Así lo ha resuelto la CGR a través de sus dictámenes N° E14827/2021¹⁵ y N° E281581/2022¹⁶.

En efecto, en relación con esta materia, la CGR ha señalado que “*(...) la aplicación del referido artículo 55 -que regula el área rural y establece restricciones para subdividir y construir, con las excepciones que se indican-, no puede desconocer lo previsto en el atinente instrumento de planificación territorial*”, puesto que ello implicaría la vulneración de los artículos 34 de la LGUC y 2.1.7 de la OGUC, “*privando de efectos reales a la planificación intercomunal que se haya previsto respecto de diversas zonas rurales de las principales ciudades del país (...)*”¹⁷ (énfasis agregado).

En este orden de consideraciones, y siguiendo el razonamiento sostenido por la CGR, el análisis referente al artículo 55 de la LGUC no puede soslayar las restricciones especiales impuestas en el PRMS respecto del uso de suelo en las APE. En esta línea la CGR señaló que “*conforme con lo establecido en la Ordenanza y en la Memoria Explicativa del PRMS, la intención del planificador en relación con las APE fue restringir la actividad urbana y protegerlas de intervención, limitándose a los usos a que alude el artículo 8.3.1.1, con el fin de asegurar la permanencia de valores naturales y*

¹⁴ Dictamen N° 35681, de 6 de julio de 2009, de la CGR. Misma conclusión es reproducida en el Dictamen N° E281581/2022.

¹⁵ Dictamen N° E148827, de 20 de octubre de 2021, en virtud del cual la CGR se pronuncia sobre la solicitud realizada por el señor Gonzalo Prieto Infante sobre la Resolución Exenta N° 251, de 8 de marzo de 2021, de la Seremi Minvu RM, la cual interpreta el artículo 8.3.1.1 del PRMS.

¹⁶ Dictamen N° E281581, de 25 de noviembre de 2022, en virtud del cual la CGR se pronuncia sobre la solicitud realizada por la Fundación Defensamos la Ciudad, sobre la juridicidad del oficio N° 1.405, de 2021, emitido por la Seremi Minvu RM, en que manifestó que es posible construir la vivienda del propietario y de sus trabajadores en predios emplazados en las APE del PRMS.

¹⁷ Dictamen N° E281581/2022 de la CGR.

contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente”¹⁸. En otros términos: la regulación de las APE conforme al PRMS admite el desarrollo de actividades concordantes con la permanencia de los valores naturales presentes en las mismas, las que se encuentran restringidas a los usos específicos que se detallan en el citado artículo 8.3.1.1 -en espacios que, por lo demás, son “incompatibles con la actividad residencial”, según expresa la citada memoria.

Consistente con lo expresado precedentemente, consta en el procedimiento administrativo el pronunciamiento de la Seremi Minvu RM - en Ord. N° 189/2022-, mediante el cual se concluye que las construcciones ejecutadas en el terreno del Proyecto *“no son compatibles con los usos y destinos contemplados por el artículo 8.3.1.1. del PRMS y no han sido ejecutadas al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resultan procedentes”*.

En consecuencia, esta Dirección Ejecutiva no advierte sustento jurídico para concluir que en el caso examinado exista una situación jurídica consolidada, por cuanto las construcciones del Proyecto no habrían sido ejecutadas al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resultan procedentes. Al respecto, en opinión de este Servicio, dichas obras no serían compatibles con los usos y destinos contemplados en el artículo 8.3.1.1 del PRMS.

Asimismo, el Proyecto tampoco pareciera cumplir con las exigencias previstas en el referido artículo 8.1.3, que permite excepcionalmente emplazar una vivienda en las APE bajo los supuestos que ahí se contemplan.

En armonía con lo señalado al inicio de la sección 4 de este Informe y con ocasión del análisis de la tipología establecida en el literal h), se hace presente que la conclusión arribada en los párrafos anteriores tiene un carácter preliminar, en tanto se sustenta en la interpretación que hace este Servicio de la normativa urbanística, con el objeto de dilucidar las autorizaciones que son jurídicamente procedentes para el caso examinado. Dicha interpretación encuentra su base en la jurisprudencia administrativa de la CGR en la materia y lo resuelto por la Seremi Minvu RM en este procedimiento administrativo¹⁹. Cabe reiterar en esta oportunidad que, si bien el SEA no detenta competencias en materia urbanística, para poder analizar la procedencia de ambas tipologías -literales h y p- es ineludible la revisión de la suficiencia de las autorizaciones en esta materia.

Por lo tanto, de no mediar un pronunciamiento de los órganos competentes en sentido contrario, es decir, indicando que el Proyecto se encontraba en una situación jurídica consolidada, estando “debidamente autorizado” para ejecutar sus obras, es necesario concluir que el Proyecto podría enmarcarse en la causal de ingreso establecida en el literal p), por lo cual, sería procedente desarrollar el análisis sobre la susceptibilidad de afectación del Proyecto, con el objeto de determinar la configuración de la tipología establecida en el literal p) atendido al objeto de protección de las APE.

Al respecto, y conforme al criterio sustentado por el SEA en diversos instructivos, no todo proyecto que se emplace en un área colocada bajo protección oficial debe ingresar obligatoriamente al SEIA, sino solo aquellos que por su magnitud y envergadura sean susceptibles de generar impactos ambientales al objeto de protección del mismo. Por lo tanto, el ingreso al SEIA debe reportar beneficios desde el punto de vista de la prevención de sus impactos ambientales.

En esta materia, y dado que se trata de un proyecto que contempla la habilitación de -al menos- 142 parcelas mediante la ejecución de diversas obras de construcción, todo en un “*área de gran interés y valor ecológico que es preciso proteger de la intervención humana*”, es que se estima que el Proyecto, en atención a su magnitud y envergadura, sería susceptible de generar impactos ambientales, afectando al objeto de protección de la APE, lo que permitiría tener por configurada la tipología contenida en el literal p) del artículo 10 de la Ley 19.300.

Sin perjuicio de ello, es necesario incorporar una nueva prevención: conforme al mérito de los argumentos y antecedentes expuestos en la presente sección 4.2, y de confirmarse el criterio

¹⁸ Dictamen N° E281581/2022 de la CGR.

¹⁹ Es menester subrayar que, conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de la LGUC, corresponde al Minvu, a través de sus Seremi, “*supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial*”. Asimismo, a las Seremi Minvu se les ha asignado -de acuerdo con la normativa vigente, entre ella, el inciso segundo del artículo 55 de la LGUC- el deber de cautelar que no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal

interpretativo de la normativa urbanística utilizado por este Servicio, sigue resultando inoficioso el ingreso al SEIA por cuanto no se podría autorizar ambientalmente el Proyecto, en vista de la incompatibilidad advertida entre las obras del mismo -ejecutadas y por ejecutar-, y los usos contemplados en el artículo 8.3.1.1 del PRMS.

5. CONCLUSIONES.

En definitiva, de los antecedentes tenidos a la vista y el análisis anteriormente efectuado, cabe concluir que el proyecto “Chaguay” no configura la tipología establecida en el literal h.1.3) del artículo 3 del RSEIA al no corresponder a un “loteo” o “conjunto de viviendas”, de acuerdo con lo expuesto en el presente pronunciamiento, sin perjuicio de las prevenciones realizadas por esta Dirección Ejecutiva en la sección 4 de este Informe. Dichas prevenciones relevan que esta conclusión de “no ingreso” en ningún caso viene a regularizar su situación sino tan solo traslada la discusión a la esfera de la competencia sectorial urbanística, de manera tal que sea en esa sede donde, previo a un análisis ambiental, se discuta acerca de la legalidad de su emplazamiento.

Por otra parte, respecto del literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, cabe señalar que sólo podemos emitir una conclusión preliminar de ingreso al SEIA, por cuanto la determinación de la “situación jurídica consolidada” a que alude el Dictamen N° E39766/2020 es materia de competencia de la Seremi Minvu, en el conocimiento de la suficiencia de las autorizaciones con las que cuenta el Proyecto. Como señalamos, en nuestro análisis de la normativa urbanística, consideramos que no son suficientes para configurar dicho concepto.

Ahora bien, cabe señalar respecto de esto último, que de ingresar al SEIA, igualmente no es oficiosa la evaluación ambiental por cuanto, el problema de compatibilidad territorial a que nos conduce la imposibilidad de configurar el concepto jurídico de “loteo” haría inviable el cumplimiento normativo y, consecuentemente, la obtención de una resolución de calificación ambiental favorable.

Sin otro particular, le saluda atentamente,

**VALENTINA DURÁN MEDINA
DIRECTORA EJECUTIVA
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

RTS/ICA/aep

Distribución

- Sr. Emanuel Ibarra Soto, Fiscal, Superintendencia del Medio Ambiente.

C.c.:

- Dirección Regional, SEA Región Metropolitana

Adj:

- Ord. N° 0083/2022 Minvu.
- Presentación Titular SEA