



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

ANT.: ORD. N° 21, de fecha 05 de enero de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que requiere pronunciamiento en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, respecto al proyecto “Loteo Simpson Canyon”, de titularidad de Simpson Canyon S.A.

MAT.: Evacúa Informe.

Santiago,

DE : VALENTINA DURÁN MEDINA
DIRECTORA EJECUTIVA
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

A : EMANUEL IBARRA SOTO
FISCAL
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

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

Cabe hacer presente que en la solicitud anteriormente individualizada la SMA concluye que las actividades realizadas por el Titular se enmarcarían en las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en los literales g) y h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, específicamente en los subliterales g.1.1, g.1.2, h.1.1 y h.1.3 del artículo 3 del RSEIA, solicitando así un “*pronunciamiento respecto a la hipótesis de elusión levantada por la SMA*”.

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. La Resolución Exenta N° 2003, de fecha 16 de noviembre de 2022, de la SMA (en adelante, “Res. Ex. N° 2003/2022”), que da inicio a procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Simpson Canyon”.

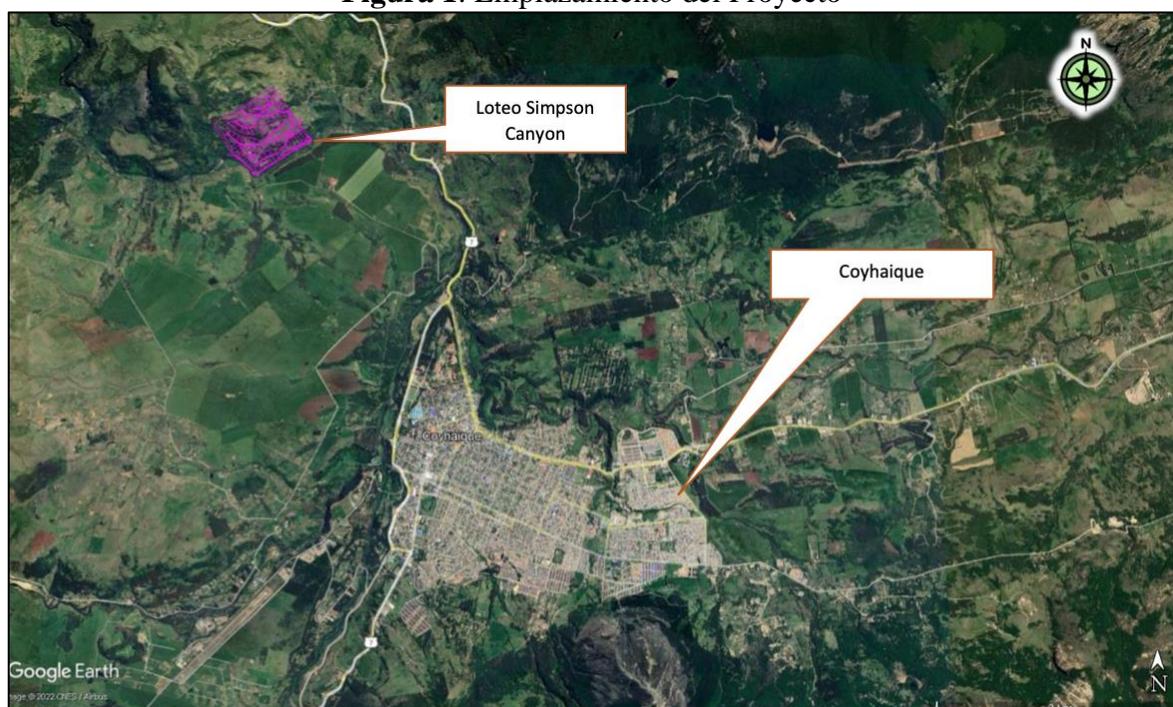


- ii. El ORD. N° 21, de fecha 05 de enero de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que requiere pronunciamiento de esta Dirección Ejecutiva en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, respecto al proyecto “Loteo Simpson Canyon”.
- iii. Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-775-XI-SRCA, junto con sus anexos (en adelante, el “IFA”).
- iv. La Carta S/N, de fecha 27 de diciembre de 2022, mediante la cual el Titular evacúa el traslado conferido en la Res. Ex. N° 2003/2022.
- v. Los demás antecedentes que constan en el expediente administrativo sobre requerimiento de ingreso, Rol REQ-026-2022.

1. ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO “LOTEO SIMPSON CANYON”

El proyecto “Loteo Simpson Canyon” está ubicado en Chacra Santa Teresa, Sector El Arenal sin número, comuna de Coyhaique, provincia y Región de Aysén.

Figura 1: Emplazamiento del Proyecto



Fuente: IFA

Al Proyecto se accede saliendo desde Coyhaique hacia al norte por la Ruta 7, avanzando unos 4 km aproximadamente hasta el sector El Arenal. Luego, se dobla a la izquierda avanzando 1.800 metros aproximadamente hasta llegar al Proyecto.

Figura 2: Layout al Proyecto



Fuente: IFA

Este Proyecto corresponde a una subdivisión de predio rural efectuada en conformidad al Decreto Ley N° 3.516, de 1980, en que se subdividió un predio de 12,26 hectáreas en 106 sitios para la venta, de 0,5 hectáreas como área mínima.

2. HECHOS CONSTATADOS DURANTE LAS ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL AL PROYECTO “LOTEO SIMPSON CANYON”

2.1. Denuncias formuladas

Con fecha 10 de mayo de 2022, ingresó a la SMA una denuncia presentada por 3 denunciantes: Agrupación Social y Cultural Aysén Reserva de Vida, Corporación Privada para el Desarrollo de Aysén y don Patricio Segura Ortiz como persona natural. La señalada denuncia fue ingresada al sistema de registro de la SMA con el ID 17-XI-2022.

2.2. Fiscalización ambiental y requerimiento de ingreso

La denuncia antes mencionada, ingresó a la SMA y fue sistematizada en el expediente de fiscalización ambiental DFZ-2022-775-XI-SRCA.

En el marco de esta investigación, mediante el ORD. AYS. N°073/2022, de fecha 12 de mayo de 2022, la SMA requirió información al Servicio Agrícola Ganadero (en adelante, “SAG”); y de igual manera al Titular, mediante la Resolución Exenta AYS. N°55, de fecha 07 de junio de 2022. Además, la SMA realizó un análisis geoespacial con relación a la localización del Proyecto, haciendo uso de plataformas de información manejadas por ese Servicio, junto con una revisión de las páginas web en que el Titular promociona su proyecto.

De las actividades de fiscalización desarrolladas por la SMA, dicha entidad concluyó lo siguiente:

- a) Las actividades desarrolladas por el Titular se emplazan en el predio ubicado en la Chacra Santa Teresa, sector El Arenal, sin número, de la comuna de Coyhaique, región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo.
- b) El predio es de propiedad del Titular, según se desprende del Plano de Subdivisión adjunto por el SAG en su respuesta al requerimiento de información formulado por la SMA.

- c) El proyecto se emplaza fuera de la zona regulada por el Plan Regulador Comunal de Coyhaique, en una zona de carácter rural.
- d) El proyecto se emplaza dentro del polígono que delimita la Zona Saturada por material particulado respirable MP10, definido mediante el Decreto N°33/2012, del Ministerio del Medio Ambiente, publicado con fecha 28 de noviembre de 2012.
- e) Las actividades desarrolladas por el proyecto se emplazan a una distancia aproximada de 3 kilómetros en línea recta de la Reserva Forestal Coyhaique, se encuentran contiguas al humedal Río Simpson-Coyhaique y se desarrollan a 2,5 kilómetros aguas debajo de un humedal asociado a límite urbano.
- f) Mediante Certificado de Subdivisión Predial N°126-2020 del SAG, de 22 de septiembre de 2020, se aprobó la subdivisión del predio. La subdivisión antedicha contempla la generación de 106 lotes, de entre 0,5 a 0,96 hectáreas.
- g) La superficie total de los lotes es de 57,74 hectáreas, mientras que la superficie total del área común es de 12,26 hectáreas. Así, el predio en que se emplaza el Proyecto considera una superficie total de 70 hectáreas.
- h) Luego de la subdivisión del predio, el Titular comercializó los lotes resultantes, mediante trato directo con clientes interesados, distintos corredores independientes y terceros interesados en apoyar la comercialización.
- i) El Proyecto tiene un Reglamento Interno de Propietarios, otorgado por el Titular con fecha 19 de noviembre de 2021, a través de escritura pública, ante la Notario Público María Wielandt Covarrubias, de la Quinta Notaría de Santiago.
- j) El objeto de este Reglamento es regir las relaciones entre los futuros dueños de los predios nacidos de la subdivisión y, en general, entre las personas que adquieran a cualquier título el dominio o el uso y goce exclusivo de las diferentes parcelas. En el Reglamento Interno de Propietarios se regulan cuestiones asociadas al proyecto, tales como los bienes y gastos comunes; la administración de la parcelación; el uso, goce y emplazamiento de las propiedades (prohibiciones; emplazamiento de cada propiedad; normas de construcción y arquitectura; normas de arborización, nuevas plantaciones y derechos de vista; Planta de Tratamiento); entre otras.
- k) El proyecto considera distintas obras, tales como portones, cercos perimetrales, quinchos, un hotel y/o lodge de pesca, bajadas de bote, un bike park y mountainbike, un sector de playa, una huerta orgánica y un sector de kayak.
- l) Además, el proyecto considera la edificación de hasta dos viviendas por predio, según se desprende del Reglamento Interno de Propietarios.
- m) El proyecto contempla el uso de caminos preexistentes, su rehabilitación y la habilitación de otros nuevos; senderos y caminos para uso deportivo, peatonal y vehicular; parques y áreas verdes.
- n) El proyecto contempla una red de distribución de agua, así como también un sistema subterráneo de distribución de electricidad. La SMA señala que en el predio hay dos líneas de transmisión eléctrica, preexistentes a la subdivisión; y que el Titular pretende implementar un sistema de prorrateo de los derechos de aguas de los cuales es dueño (adquiridos mediante compraventa, por parte del propietario anterior del predio), de manera proporcional a cada lote, con obras para su distribución.
- o) El Titular constituyó una sociedad para la administración de los bienes comunes del proyecto denominada Comunidad Agrícola y de Preservación Simpson Canyon SpA. En efecto, con fecha 10 de enero de 2022, se publicó en el Diario Oficial un extracto de los estatutos de la sociedad referida, indicando que esta tendrá por objeto único y exclusivo:

- La asesoría, administración y/o gerencia interna del Proyecto Inmobiliario denominado "*Loteo Simpson Canyon*", así como el desarrollo de todas las actividades conexas que sean precisas para el cumplimiento de los del "*Loteo Simpson Canyon*" y la administración de los Bienes Comunes.
 - Ser propietaria de los lotes denominados Área Común y Lote Número 22 correspondiente a la entrada del "*Loteo Simpson Canyon*".
 - Ser propietaria de los derechos de aprovechamiento de agua.
- p) El proyecto se encuentra actualmente en ejecución. Aquello se extrae del contrato de compraventa celebrado entre el Titular y un particular, con fecha 24 de mayo de 2022.

En base a los hechos constatados previamente, la SMA dictó la Res. Ex N° 2003, de 16 de noviembre de 2022, mediante la cual inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA a este Proyecto en base a los subliterales g.1.1, g.1.2, h.1.1 y h.1.3 del artículo 3 del RSEIA, confiriendo traslado a su Titular por un plazo de 15 días hábiles. Los argumentos de la SMA al momento de dictar la Res. Ex. N° 2003, fueron los siguientes:

- a) Que, en lo que respecta al subliteral g.1.1. del art. 3 del RSEIA, la SMA señala que el proyecto configura esta tipología pues se encuentra *“emplazado en una zona no comprendida en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley N°19.300, correspondería a uno de desarrollo urbano, al contemplar obras de edificación y urbanización de destino habitacional, que considera más de 80 viviendas”*.
- b) Que, en lo que respecta al subliteral g.1.2. del art. 3 del RSEIA, la SMA indica que el proyecto *“requiere evaluación ambiental previa, al contemplar obras de equipamiento destinadas en forma permanente al deporte, esparcimiento y servicios, que se emplazan sobre una superficie predial mayor a 20.000 m²”*.
- c) Que, en lo que respecta al subliteral h.1.1 del art. 3 del RSEIA, la SMA establece que se configura esta tipología pues *“el proyecto se puede caracterizar como uno de carácter inmobiliario (loteo y conjunto de viviendas que contempla obras de urbanización y edificación, además de considerarse también un proyecto destinado a equipamiento) ejecutado en una Zona Declarada Saturada, que se emplaza en un área rural y requiere un sistema propio de producción y distribución de agua potable”*.
- d) Que, por último, en lo que respecta al subliteral h.1.3. del art. 3 del RSEIA, la SMA argumenta que el proyecto configura esta tipología pues el proyecto *“se ejecuta sobre una superficie igual o superior a siete hectáreas”*.

Posteriormente, con fecha 27 de diciembre de 2022, el Titular evacuó el traslado conferido mediante la Res. Ex. N° 2003 de la SMA a través de la presentación de una Carta S/N. En síntesis, el Titular señaló lo siguiente:

- a) El Titular señala que ha estimado pertinente realizar diversas modificaciones y aclaraciones al proyecto original, las que dicen relación con: reducir el número de lotes a 60 en total, dejando el resto para conservación; eliminar el reglamento interno de propietarios y generar un *“Acuerdo de convivencia de Propietarios Agrícolas”*; mantener una Comunidad Agrícola, siendo de responsabilidad de esto organizar la forma definitiva en la que se abastecerán de agua y electricidad; eliminar una serie de obras que no decían relación con un propósito agrícola, como ciclovías, quinchos, u otros¹.

¹ Carta S/N de fecha 27 de diciembre de 2022, p. 9.

Figura 3: Master Plan



Fuente: Carta S/N de 27 de diciembre de 2022.

En suma, el Titular señala que busca, en este punto, “recoger las opiniones más avanzadas en el cambio regulatorio que está sufriendo hoy en Chile la subdivisión de predio rústico, de modo tal de volver el proyecto viable para su desarrollo bajo dos pilares fundamentales: la mantención de la explotación agroecológica del inmueble y la conservación del entorno natural”².

- b) Por otra parte, el Titular indica que el proyecto no contempla ningún tipo de obra de urbanización y que no se cumplen ninguno de los requisitos que exige el artículo 134 de la LGUC y el art. 2.2.4 de la OGUC. Agrega, a lo anterior, que incluso si el Proyecto ejecutase alguna de las obras señaladas anteriormente, “la definición otorgada por el art. 134 es copulativa, requiriendo - por tanto- para que se aplique el concepto legal de urbanización, la ejecución de todas las obras que ahí se señalan. No cabe una interpretación laxa, ya que al ser normas de derecho público, deben interpretarse de manera estricta”³.
- c) De otro lado, el Titular señala que “el proyecto que se pretende desarrollar, se reducirá única y exclusivamente a subdividir predios agrícolas que se encuentran completamente ajustados al sobreviniente nuevo contexto regulatorio y jurisprudencial, de tal manera que no puedan ser cuestionados”. En esta línea argumentativa, el Titular señala que “el proyecto siempre ha pretendido mantener el destino y uso agrícola de las parcelas, e incluso ha considerado siempre la creación de áreas destinadas a la conservación mediante la implementación de un derecho real de conservación, que hoy se encuentra ya en elaboración”⁴.
- d) Que, en lo que respecta a eventual configuración del subliteral g.1.1. del art. 3 del RSEIA, el Titular señala que su proyecto no se enmarca dentro del concepto “conjuntos habitacionales” pues “la posible construcción de las viviendas son de cargo de cada propietario, no teniendo ni representada ni siquiera el giro de construcción de edificaciones”. De todos modos, el Titular señala que, a la luz de los artículos 116 y 55 de la LGUC, “la eventual construcción del propietario del predio al llevar a cabo alguna construcción de vivienda para sí o para sus trabajadores, no alteraría su destino eminentemente agrícola pero, de igual forma, requiere permiso de edificación, el cual deberá ser emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Coyhaique”⁵. Por último, el Titular reitera que las modificaciones

² Ibid.

³ Ibid., p. 13.

⁴ Ibid., pp. 15-16.

⁵ Ibid., p. 18.

del proyecto contemplan reducir el número de parcelas a 60, lo cual tramitará a la brevedad ante el SAG.

- e) Que, en lo que respecta a eventual configuración del subliteral g.1.2. del art. 3 del RSEIA, el Titular señala que las obras relativas a bajadas de botes, sector de kayak, zona de playa, quincho, hotel y lodge de pesca, no se realizarán conforme al proyecto original. En efecto, el Titular indica que *“ha decidido modificar su diseño y propuesta, y ya no se contemplarán ninguna de las obras mencionadas. Para lo anterior, se modificará la oferta comercial y ajustarán los contratos ya suscritos para que se excluyan expresamente dicho tipo de obras, reemplazando, además, el Reglamento actual por un Acuerdo de Convivencia que expresamente descartará la construcción de este tipo de obras”*⁶. Sin perjuicio de lo anterior, el Titular reitera que en su proyecto nunca ha tenido una finalidad urbana.
- f) Que, en lo que dice relación con la eventual configuración del subliteral h.1. del art. 3 del RSEIA, el Titular señala que el proyecto no tiene una finalidad habitacional, partiendo porque su representada no tiene por giro la construcción de viviendas de ninguna especie.

Por otra parte, en lo que respecta a las supuestas obras de urbanización que contemplaría el proyecto, el Titular reitera que *“dichas obras no sólo no las ejecuta mi representada, sino que además legalmente no existe un permiso para obras de urbanización parciales, sino que sólo la obligación de urbanizar”*⁷. Según señala expresamente, los propietarios de los predios subdivididos aceptan, en las cláusulas del contrato compraventa que suscriben, que corresponde a la Comunidad Agrícola el suministro y cobro de los servicios asociados a agua y electricidad. Asimismo, el Titular señala que no se cumplen los presupuestos establecidos en la LGUC, pues *“el proyecto no contempla apertura, ensanche o prolongación de vías públicas, ni ha sido afectado por Declaratoria de Utilidad Pública. Por ende, no tiene obligación de realizar acción de urbanización alguna, lo que por lo demás, jamás ha pretendido desarrollar”*⁸.

El Titular finaliza este apartado indicando que el Proyecto no se subsume en ninguno de los criterios que la jurisprudencia⁹ ha establecido para contemplar que un proyecto determinado tiene finalidad habitacional. En efecto, indica que este Proyecto no contempla ni construir viviendas; ni la construcción de infraestructura interna; ni la habilitación y construcción de caminos; ni la construcción de obras de evacuación de aguas; ni construcciones relativas a agua potable.

- g) Que, en lo que respecta al subliteral h.1.1. del art. 3 del RSEIA, el Titular señala que el Proyecto no contempla construir un sistema de abastecimiento de agua potable particular, sino que *“en lo que respecta a la potabilización de agua será de cargo de cada propietario”*¹⁰. Asimismo, el Titular indica que el Proyecto *“contempla la idea de desarrollar un sistema de prorrateo de los derechos de aguas de los cuales es dueño Simpson Canyon S.A. de manera proporcional a cada parcela”*. Ahora bien, igualmente indica que *“siempre se ha contemplado la cesión de tales derechos a la Comunidad Agrícola, para lo cual se están desarrollando los documentos necesarios y pertinentes. Dicha cesión se sigue contemplando en el nuevo proyecto”*¹¹.
- h) Que, en lo que respecta al subliteral h.1.3. del art. 3 del RSEIA, el Titular indica que *“la subdivisión de predio rústico no puede ser la causal de ingreso propiamente tal, ni tampoco el derecho cada propietario a construir, o no, su casa, habida consideración de que mi representada ni siquiera tiene por giro a construcción de edificaciones”*¹².

⁶ Ibid., p. 20.

⁷ Ibid., p. 21.

⁸ Ibid., p. 22.

⁹ El Titular cita los criterios establecidos en el considerando 25° de la sentencia Rol N° 20-2020 del Tercer Tribunal Ambiental.

¹⁰ Ibid., p. 25.

¹¹ Ibid., p. 25.

¹² Ibid., p. 26.

- i) Por otra parte, el Titular señala que la actuación de la SMA es arbitraria y configura una causal de desviación de poder, pues *“el cambio de criterio ambiental en torno a las parcelaciones ha operado en la SMA de manera reciente, transgrediendo una forma pacífica de aplicación del Derecho por más de 40 años sobre las parcelaciones. Lo anterior, adolece más bien de motivaciones de índole política que normativa”*¹³.
- j) Asimismo, indica que es imposible que el Proyecto sea evaluado en el SEIA, ya que existe *“la imposibilidad jurídica de poder obtener el Permiso Ambiental Sectorial 160, y por ende, de obtener su RCA, lo volvería del todo absurda el presente requerimiento de ingreso”*¹⁴.
- k) Finalmente, el Titular concluye su presentación indicando que el requerimiento de ingreso iniciado por la SMA afecta su derecho de propiedad y constituye una expropiación regulatoria, pues impedirá la venta de los predios resultantes de la subdivisión y, en consecuencia, el desarrollo de una actividad económica lícita.

2.3. Proyectos sometidos a evaluación ambiental y/o consulta de pertinencia

Revisada la plataforma e-SEIA, fue posible constatar que el proyecto “Loteo Simpson Canyon” no posee ninguna Resolución de Calificación Ambiental asociada, y tampoco ha sido sometido al SEIA.

Por su parte, de la revisión de la plataforma e-Pertinencias, fue posible constatar que tampoco se han presentado consultas de pertinencia de ingreso al SEIA respecto de este proyecto.

3. PERTINENCIA DE SOMETER A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL EL PROYECTO “LOTEO SIMPSON CANYON”

Considerando los antecedentes anteriormente expuestos en la Sección 2 del presente Informe, la SMA ha solicitado al SEA emitir un pronunciamiento sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto, de conformidad a lo dispuesto por los subliterales g.1.1, g.1.2, h.1.1 y h.1.3 del artículo 3 del RSEIA. En relación con ello, se hace presente que la Ley N°19.300, en su artículo 8°, dispone que:

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

Por su parte, el artículo 10 de la Ley 19.300 señala que, deberán someterse al SEIA *“los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases”*. A continuación, se examinará la eventual configuración de los literales consultados.

3.1. Análisis de las tipologías establecidas los literales g.1.1 y g.1.2 del artículo 3 del RSEIA

En relación al literal g) del artículo 10 y artículo 3 del RSEIA, cabe tener presente que el subliteral g.1.1 y g.1.2 del artículo 3 del RSEIA, indica lo siguiente:

“g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.

g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

¹³ Ibid., p. 27.

¹⁴ Ibid., p. 28.

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

g.1.2. Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características:

- a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²);*
- b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²);*
- c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientas (800) personas;*
- d) doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos”.*

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.

Establecido lo anterior, en relación al literal g) del artículo 3 del RSEIA, es necesario destacar que el Proyecto se emplaza en la comuna de Coyhaique y región de Aysén. Ahora bien, el área en donde se emplaza el Proyecto corresponde a una zona que no se encuentra regulada por alguno de los Instrumentos de Planificación Territorial (“IPT”) indicados en el artículo 2.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (“OGUC”). Por consiguiente, corresponde analizar si, atendida sus características, el Proyecto se subsume en alguno de los subliterales dispuestos por la causal de ingreso al SEIA en análisis.

El **literal g.1.** señala que se entenderán por “*proyectos de desarrollo urbano*” aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, presentando alguna de las características singularizadas en los subliterales g.1.1, g.1.2 y g.1.3 del artículo 3 del Reglamento del SEIA. Por consiguiente, el literal exige la concurrencia de una determinada obra –edificación y/o urbanización–, por una parte, y una finalidad específica –habitacional, industrial y/o equipamiento–, por otra.

En cuanto a las obras, el precepto refiere, en primer término, a las “*edificaciones*”. Se observa que aquel vocablo no ha sido definido expresamente por el legislador, de modo que, de acuerdo a la jurisprudencia de la Contraloría General de la República¹⁵ (“CGR”), aquel debe ser entendido según el uso general del mismo, por así disponerlo el artículo 20 del Código Civil¹⁶. Así, la Real Academia de la Lengua Española (“RAE”) define este concepto como “*edificio o conjunto de edificios*”. En armonía con la definición transcrita, el artículo 1.1.2. de la OGUC define el concepto de “*edificio*” como “*toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino*”. A su turno, la misma disposición reglamentaria define el vocablo “*recinto*” como aquel “*espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades*”. En este contexto, cabe colegir que el Proyecto no consulta ni contempla obras de edificación, ya que la decisión de ejecutarlas dependerá de los futuros propietarios de los predios subdivididos.

Ahora bien, en cuanto al concepto de “*urbanización*”, 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 añadido).

¹⁵ Contraloría General de la República, Dictamen N° 7.634, de 15 de febrero de 2007.

¹⁶ Dicha norma señala expresamente: “*Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal*”.

Por su parte, el inciso primero del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”) señala que “[p]ara 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”. Consecuentemente, al tenor de las normas citadas, para que se verifique la acción de urbanizar, basta la ejecución de cualquiera de las obras enunciadas en el artículo 134 de la LGUC, según lo ha señalado expresamente el Minvu mediante su Ord. N° 0083/2022, cuya copia se adjunta al presente Informe. Así entonces, no es correcto lo sostenido por el Titular, quien indicó que la urbanización exige la realización de todas las obras establecidas en el mencionado art. 134¹⁷.

Sin embargo, cabe señalar que el Proyecto en examen no parece contemplar obras de urbanización. En efecto, la existencia de caminos preexistentes y la factibilidad de agua potable y luz -argumentos utilizados en el IFA para señalar que el proyecto contempla obras de urbanización¹⁸-, no suponen que el proyecto vaya a contemplar obras de urbanización. Además, en el Reglamento Interno de Propietarios¹⁹ se indica expresamente que “cada propietario deberá pagar los derechos que sea necesario efectuar para la instalación de un servicio domiciliario de empalme eléctrico y de agua así como de los correspondientes equipos de medida”²⁰. Por otra parte, cabe tener presente que el Titular comprometió la modificación de su proyecto original, indicando que en caso de que se vayan a realizar obras de urbanización, la realización de éstas y los permisos asociados correrán por cuenta de los propietarios de los predios, por lo que, puede concluirse preliminarmente, que el Proyecto en sí no contemplaría la realización de obras de urbanización.

Asimismo, cabe tener presente que, conforme lo informó el SAG de la Región de Aysén, el Proyecto en análisis se inició en base a la normativa de subdivisión de predios rústicos²¹, encontrándose en consecuencia sujeto a las restricciones y prohibiciones establecidas en los artículos 55 y 56 de la LGUC²², cuestión que reconoce expresamente el propio Titular en su carta evacuando traslado²³.

Pues bien, en vista de los antecedentes analizados, es posible señalar respecto al **subliteral g.1.1 del artículo 3 del Reglamento del SEIA** consultado por la SMA, que el Proyecto sí posee un destino habitacional. En efecto, corresponde indicar que no es efectivo que el giro del Titular no le permita desarrollar un proyecto de carácter habitacional, pues en el Reglamento Interno de Propietarios se define expresamente como una “*sociedad del giro inmobiliario*”. Asimismo, en este mismo cuerpo normativo, se establece que “*en ninguna parcela se podrá construir más de dos viviendas. Quedará permitida además la construcción de un quincho. La casa principal podrá tener dormitorios o departamentos separados del volumen principal, siempre que éstas no constituyan una casa independiente, entendiéndose por tal la que permita la vida autónoma de otra familia*”²⁴ (Énfasis añadido). Luego, al momento de regular las normas de construcción y arquitectura, el Reglamento señala: “*se permite la construcción de dos viviendas por lote incluyendo la casa del cuidador como una vivienda*”; “*la construcción de las viviendas que se emplacen en cada lote o parcela deberán ser de óptima calidad y ceñirse a las normas y condiciones de edificación (...)*”²⁵ (Énfasis añadido). Así entonces, a pesar que el Titular compromete una modificación a su proyecto original, no puede soslayarse que éste fue concebido en sus orígenes como un proyecto con una finalidad habitacional, cuestión que se ve reflejada expresamente en base a los antecedentes previos.

¹⁷ Carta S/N, de 27 de diciembre de 2022, p. 13.

¹⁸ IFA, p. 11.

¹⁹ Anexo N° 4 del IFA.

²⁰ Cláusula Vigésimo Sexta N° 3, letra F).

²¹ En efecto, así consta en el certificado N° 126-2020 del SAG de Aysén, de fecha 22 de septiembre de 2020, mediante el cual se aprobó la subdivisión del predio.

²² Dichas prohibiciones y restricciones dicen relación con que, producto de las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, no se originen “*nuevos núcleos urbanos*”, lo que se produce cuando estas subdivisiones tienen por objetivo “*levantar poblaciones destinadas a materializar proyectos habitacionales, ya sean éstos del sector público o del sector privado*” (Contraloría General de la República, Dictamen N° 14871, de 19 de abril de 2002).

²³ Carta S/N, de 27 de diciembre de 2022, pp. 16 - 19.

²⁴ Cláusula Vigésimo Sexta, N° 1, letra a).

²⁵ Cláusula Vigésimo Sexta, N° 3.

Por otra parte, a pesar que el Titular señala que establecerá derechos reales de conservación con la finalidad de garantizar la conservación de los predios, se debe tener a la vista que la constitución de estos derechos reales no genera una prohibición absoluta para construir viviendas pues, para que se constituya un derecho real de conservación, basta que el contrato de constitución contenga “*al menos una de las siguientes prohibiciones, restricciones u obligaciones*”, dentro de las cuales puede estar la prohibición de destinar el inmueble a un fin inmobiliario, cuestión que en el caso de este proyecto no ha ocurrido²⁶. Asimismo, a pesar de constituirse un derecho real de conservación, los derechos asociados al dominio de los propietarios de los predios no se ven afectados, sino que sólo limitados en la medida necesaria para lograr el fin de conservación, pudiendo en todo lo demás usar, gozar y disponer del inmueble como estimen conveniente²⁷.

Dicho lo anterior, cabe tener presente el principio de supremacía de la realidad conforme al cual la Administración Pública “*debe orientar la labor interpretativa del Derecho Administrativo y la búsqueda de soluciones que armonicen y uniformen el actuar de las entidades por medio de las cuales el Estado ejerce sus funciones*”²⁸. Por consiguiente, lo que ocurre en la práctica debe prevalecer por sobre lo establecido en antecedentes formales, con el objeto de resguardar la categoría del SEIA como instrumento de gestión ambiental de carácter preventivo y de tercer orden, que permita una protección ambiental efectiva.

Ahora bien, a pesar de lo previamente señalado, se advierte que no es posible asegurar con certeza que el Proyecto contemple la construcción de viviendas en un número, formas ni tiempos determinados, ni menos por un mismo Titular de Proyecto, pues tal decisión queda de cargo de los futuros o actuales propietarios de los predios subdivididos, sin que tampoco sea posible presumir que en cada predio se construirá una vivienda. Incluso, es posible que en los predios se construya más de una vivienda, pues el Reglamento de Propietarios permite la construcción de hasta dos viviendas, de modo que aunque se reduzca la subdivisión se reduzca a sólo 60 predios, de igual forma se superaría el umbral de 80 viviendas. Sin embargo, al no ser posible asegurar aquello, debe determinarse que en principio no se configura el literal g.1.1. del art. 3 del RSEIA. Además, se debe tener presente que el SEIA es un procedimiento predictivo de impactos ambientales, de modo que no cabe determinar la pertinencia de ingreso de un proyecto en base a suposiciones o especulaciones respecto de su descripción.

De esta forma, resulta forzoso concluir que el Proyecto informado no presenta alguna de las características individualizadas en el subliteral g.1.1 del artículo 3 del Reglamento del SEIA, motivo por el cual esta tipología no se configura, determinando, en consecuencia, que no procede disponer el ingreso de este proyecto de forma obligatoria al SEIA.

En relación al **subliteral g.1.2**, es preciso indicar de forma preliminar que “*equipamiento*”, según dispone el artículo 1.1.2. de la OGUC, corresponde a aquellas “[c]onstrucciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala”. Más adelante, en el citado cuerpo reglamentario, el artículo 2.1.27 prescribe que “[e]l tipo de uso equipamiento se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas”. Adicionalmente, el mismo subliteral g.1.2. enuncia distintas clases de equipamiento, los cuales son: salud, educación, seguridad,

²⁶ En efecto, el art. 6 de la Ley 20.930, de 25 de junio de 2016, señala:

“*En el contrato a que se refiere el artículo anterior se establecerán los gravámenes al inmueble que tendrán como finalidad la conservación del patrimonio ambiental. Para tal efecto, las partes deberán acordar **al menos una de las siguientes prohibiciones, restricciones u obligaciones:***

- 1.- ***Restricción o prohibición de destinar el inmueble a uno o más determinados fines inmobiliarios, comerciales, turísticos, industriales, de explotación agrícola, forestales o de otro tipo.***
- 2.- *Obligación de hacerse cargo o de contratar servicios para la mantención, limpieza, descontaminación, reparación, resguardo, administración o uso y aprovechamiento racionales del bien raíz.*
- 3.- *Obligación de ejecutar o supervisar un plan de manejo acordado en el contrato constitutivo, con miras al uso y aprovechamiento racionales de los recursos naturales del inmueble gravado, dentro del marco de un uso sostenible de los mismos” (énfasis añadido).*

²⁷ Corral Talciani, Hernán. El Derecho Real de Conservación: Notas después de una primera lectura de la Ley 29.930, de 2016, Cuadernos de Extensión Jurídica N° 28, 2016, p. 77.

²⁸ En este sentido, dictámenes N°: E33624, de 04 de septiembre de 2020; E160316, de 29 de noviembre de 2021; 208631, de 29 de abril de 2022; E293556, de 30 de diciembre de 2022, entre otros.

culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicio, fines científicos o sociales, cuyo ámbito de aplicación, por lo demás, se encuentra desarrollado en el artículo 2.1.33 de la OGUC. Al respecto, cabe indicar que el Proyecto en su versión original podría haber configurado la tipología de este subliteral. Sin embargo, a raíz de las modificaciones comprometidas por el Titular en su escrito de descargos, es posible señalar que no se contemplaría la habilitación o construcción de obras de edificación y/o urbanización que superen los umbrales del subliteral g.1.2²⁹, de modo que se tendrá por no configurada esta causal.

En conclusión, se indica que el Proyecto informado no presenta alguna de las características individualizadas en el subliteral g.1.1; y que, a raíz de las modificaciones indicadas por el Titular en su escrito de descargos, tampoco se configuraría el subliteral g.1.2 del artículo 3 del Reglamento del SEIA, de modo que el Proyecto no se subsume en las causales de ingreso al SEIA dispuestas por el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, **sin perjuicio de las prevenciones que esta Dirección Ejecutiva efectuará en la Sección 3.3 de este Informe.**

3.2. Análisis de las tipologías establecidas los literales h.1.1 y h.1.3 del artículo 3 del RSEIA

En relación con el literal h) del artículo 3 del RSEIA, cabe señalar que, mediante el D.S. N° 33/2012 se declaró zona saturada por Material Particulado Respirable MP10, como concentración diaria y anual, la zona geográfica que comprende a la ciudad de Coyhaique y su zona circundante estableciendo, en su artículo único, los límites geográficos de la zona afecta. En este contexto, en virtud de los antecedentes que dan cuenta de la ubicación del Proyecto y los límites geográficos señalados en el D.S. N° 33/2012, es posible colegir que aquél se emplaza en la zona saturada en cuestión y, por consiguiente, corresponde analizar si, atendida sus características, se subsume en alguno de los subliterales dispuestos por la causal de ingreso al SEIA en comento.

Así, el **literal h.1.** señala que se entenderán 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 algunas de las características singularizadas en los subliterales h.1.1, h.1.2, h.1.3 y h.1.4. De esta forma, es preciso despejar -en la especie- si efectivamente el Proyecto corresponde, de acuerdo con sus características, a un loteo o conjunto de viviendas y, en caso afirmativo, si dicho loteo o conjunto de viviendas contempla obras de edificación y/o urbanización, a modo de configurar la tipología en cuestión.

En primer lugar, respecto de 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° 0083/2022, ya referido.

En segundo lugar, en lo referente al 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°,

²⁹ Umbrales artículo 3 literal g.1.2 del RSEIA:

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

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

c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientas (800) personas;

d) doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos”.

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 delimita el alcance del vocablo “urbanizar”, según ya fue desarrollado con ocasión de la tipología establecida en el literal g.1, siendo posible concluir que para que se verifique la acción de urbanizar basta la ejecución de cualquiera de las obras enunciadas en el artículo 134 de la LGUC. Como ya se señaló previamente, no es claro que este Proyecto contemple la realización de obras de urbanización.

En este contexto, seguidamente corresponde determinar si el proyecto constituye un “loteo” o “conjunto de viviendas”, en función de las definiciones reproducidas. Al respecto, y en opinión de esta Dirección Ejecutiva, el Proyecto no se enmarca o subsume en ninguna de las figuras antes referidas en atención a las siguientes consideraciones:

- a) De acuerdo con lo establecido en el DL N° 3.516, los predios rústicos -inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados en áreas rurales- podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie predial mínima de 0,5 ha, los cuales quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la LGUC, esto es, deberán mantener su aptitud agrícola, ganadera o forestal, sin perjuicio de poder acogerse a las excepciones consagradas en el artículo 55 de la LGUC.
- b) 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 LGUC, 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 LGUC, levantar construcciones, esto es, la ejecución de obras de edificación o de urbanización, conforme a la definición contenida en el artículo 1.1.2 de la OGUC.
- c) En relación con lo anterior, y de acuerdo con los antecedentes que constan en el procedimiento administrativo substanciado 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. Lo anterior, implica una modificación del destino agrícola, ganadero o forestal -a la cual quedan sujetos originalmente los predios resultantes de una división amparada en el régimen establecido en el DL N° 3.516- a una habitacional. 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.
- d) En tal contexto normativo, corresponde determinar si el proyecto en cuestión corresponde a un “conjunto de viviendas” o “loteo”, según exige el literal h.1 en análisis:
 - En primer lugar, al no contemplar edificaciones, el Proyecto no corresponde a un “conjunto de viviendas”. Al respecto, cabe aclarar que desde un punto de vista ambiental no es posible presuponer la ejecución futura de obras, partes o acciones que, conforme a lo señalado por el respectivo titular, no son parte del proyecto y

respecto de las cuales no existe información suficiente para desarrollar una adecuada evaluación de impacto ambiental — en términos de del RSEIA, “*falta de información relevante*”. En este sentido, es menester señalar que en el procedimiento administrativo ante la SMA no constan antecedentes que permitan determinar con certeza el número y características constructivas de cada edificación futura -cuestión que determinarán los futuros y actuales propietarios en el marco de los criterios de constructibilidad establecidos en el Reglamento Interno de Propietarios-, circunstancia que contraviene la normativa general que rige el SEIA. En efecto, en este caso no sería posible desarrollar adecuadamente un procedimiento de evaluación ambiental que cumpla con su finalidad, cual es precisamente 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.

- 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 públicas³⁰ y urbanización- se encuentran prohibidos de ser ejecutados en áreas rurales. En este sentido, la normativa vigente permite ejecutar excepcionalmente, entre otras acciones, aquellas subdivisiones y urbanizaciones que sean necesarias para desarrollar las actividades descritas en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, debiendo acreditarse que el respectivo proyecto no genera nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, requisito que se encuentra establecido en el inciso segundo de la misma disposición legal. La circunstancia de enmarcarse en alguna de las hipótesis excepcionales ya referidas, así como del cumplimiento del requisito asociado a la no generación de nuevos núcleos urbanos, debe ser acreditada mediante las autorizaciones e informes previos emitidos por los órganos competentes conforme a lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC.
- Revisados los antecedentes de este procedimiento administrativo, es posible colegir que las aludidas autorizaciones e informes favorables, a la fecha del presente Informe, no han sido otorgadas al Titular.
- Sin perjuicio del ejercicio de las competencias específicas que detentan los órganos competentes en la materia, señalados en el artículo 55 de la LGUC, a partir del análisis preliminar realizado por este Servicio, es posible indicar que el Proyecto, en su versión original, podría haber configurado alguna de las excepcionales situaciones establecidas en el mencionado artículo 55 pues contemplaba un lodge de pesca y un bike park. Sin embargo, el Titular desistió de realizar estas construcciones, en cuanto señaló expresamente³¹: “*Se eliminarán una serie de obras cuya relación con un propósito estrictamente agrícola no sea clara y evidente, como pueden ser las ciclovías, quinchos, u otros*”.

Así entonces, al no corresponder el presente Proyecto a un “*conjunto de viviendas*”, ni tampoco a un “*loteo*”, resulta forzoso descartar la configuración de los sublitterales h.1.1 y h.1.3. pues al no configurarse el literal h.1. -presupuesto base para la configuración de ambos sublitterales- no pueden configurarse dichas tipologías. Por otra parte, en específico respecto al sublitteral h.1.1., no corresponde tener por configurado este sublitteral, pues el Proyecto no contempla un sistema propio de distribución de agua potable ni tampoco un sistema de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas.

³⁰ 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.

³¹ Carta S/N de fecha 27 de diciembre de 2022, p. 9.

En conclusión, es menester indicar que el Proyecto informado no cumple los requisitos del literal h.1 del artículo 3 del RSEIA, de modo que no pueden tenerse por configurados los subliterales h.1.1. y h.1.3. consultados por la SMA a esta Dirección Ejecutiva, **sin perjuicio de las prevenciones que se realizarán en la siguiente sección de este Informe.**

3.3. Prevenciones al análisis efectuado respecto a los literales g.1. y h.1. del artículo 3 del RSEIA

Ahora bien, para completar el análisis efectuado previamente, en los acápite 3.1 y 3.2 de este Informe, esta Dirección Ejecutiva estima apropiado incorporar las siguientes consideraciones en relación a la eventual configuración de los literales g.1. y h.1. del art. 3 del RSEIA:

- a) En armonía con lo señalado previamente en este Informe, se hace presente que el pronunciamiento de no ingreso al SEIA del Proyecto en virtud de las tipologías establecidas en los literales g.1. y h.1. del artículo 3 del RSEIA tiene un **carácter preliminar**, lo que 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 LGUC**, por una parte, y que no se encuentra en las hipótesis excepcionales contempladas en la aludida disposición legal, por otra. Asimismo, de mediar un pronunciamiento de los órganos competentes en sentido contrario, esto es, que el Proyecto sí se trata de una de las excepciones del artículo 55, esta Dirección Ejecutiva estima que tampoco se configuraría la obligación de ingreso al SEIA, por cuanto no contempla por sí mismo la construcción de viviendas ni la realización de obras de urbanización.
- b) Adicionalmente, es menester señalar que el pronunciamiento de no ingreso al SEIA del Proyecto en virtud de las tipologías establecidas en el literal g.1. y 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 previos favorables y/o permisos necesarios para acreditar la conformidad del Proyecto con la normativa urbanística.
- c) Por otra parte, cabe hacer presente que el Ministerio de Agricultura, mediante el Ord. N° 637, de fecha 12 de julio de 2022³², 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 el que, 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. Dichas limitaciones a la construcción de viviendas han sido ratificadas expresamente en la jurisprudencia de la Contraloría General de la República³³ y la jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema³⁴.

³² Se hace presente que, 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.

³³ En este sentido, dictámenes N° 17018, de 29 de abril de 2003; N° 13529, de 29 de marzo de 2008; N° 22086, de 22 de marzo de 2016, entre otros.

³⁴ Así lo ha confirmado, por lo demás, la jurisprudencia judicial. En efecto, mediante sentencia Rol N° 3640 – 2022, de 18 de abril de 2022, la Excma. Corte Suprema confirmó la sentencia Rol N° 12582 – 2021, de 14 de enero de 2021, dictada por la Itma. Corte de Apelaciones de Rancagua, en la cual se sostuvo:

“5°.- *Que, en cuanto a la arbitrariedad reclamada, cabe precisar que la recurrida ha señalado que la suspensión del procedimiento de subdivisión predial iniciado por la recurrente, se basa en la existencia de diversas denuncias formuladas por agrupaciones de la sociedad civil, en las que se da cuenta que la referida subdivisión tendría por objeto la creación de núcleos habitacionales, precisándose en la resolución impugnada que debido a lo anterior, con fecha 10 de junio de 2021, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo denunció estos hechos ante el Juzgado de Policía Local de Chimbarongo, por infracción a los artículos 1 a 3*

- d) 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”*.
- e) Por lo anterior es que, recientemente, la jurisprudencia ha señalado que le corresponde a la autoridad agrícola realizar un análisis normativo de carácter sistémico, y no únicamente referido al Decreto Ley N° 3.516, evitando que, por ejemplo, se pueda desarrollar un proyecto de carácter inmobiliario a partir de una subdivisión predial³⁵. Por otra parte, ha indicado que los dueños de predios rústicos no pueden pretender que no se les aplique toda la normativa vigente, y que se les entregue la certificación de subdivisión sin más trámite, pues en ese caso se constituirían en un grupo privilegiado³⁶.
- f) En relación con lo anterior, este Servicio estima que el conflicto generado a propósito de las subdivisiones y urbanizaciones en área rural 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 en la actualidad no cumple con velar por la vocación agrícola, ganadera o forestal de los predios rústicos y genera, en sí misma, una potencial amenaza a valores ambientales del territorio; 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 o de distinta índole en suelo rural, que vulneran la normativa vigente.
- g) En este orden de consideraciones, cabe señalar que no puede pretenderse trasladar al SEIA la problemática originada a partir del incumplimiento de la normativa sectorial, ya que **dicho instrumento de gestión no es la instancia adecuada o idónea para resolver o solucionar estas irregularidades, y no corresponde que se fuerce el uso del SEIA para suplir carencias o dificultades en el ejercicio de otras funciones públicas por quienes corresponde**. En efecto, resultaría del todo inoficioso evaluar un proyecto que no cumpliría con la normativa aplicable y cuya compatibilidad territorial resultaría cuestionada.

del Decreto Ley 3.516, proceso que se encuentra en actual tramitación bajo el rol 249.372-2021, todo lo cual permite concluir que el acto impugnado se encuentra debidamente fundado.

6°.- *Que, asimismo, cabe precisar que el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone en su inciso segundo: “Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal.”, norma que, en consecuencia, justifica que dicha autoridad haya formulado la denuncia ante el Juzgado de Policía Local acorde además con lo establecido en el artículo 2 del DL 3.516, con la finalidad de cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, no tengan fines ajenos a la agricultura y no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación intercomunal” (énfasis añadido).*

³⁵ En efecto, en las sentencias Roles N° 100856 – 2022; N° 100869 – 2022; N° 101080 – 2022, N° 101241 – 2022, todas de fecha 28 de abril de 2023, en que se cuestionaba la dictación del Ord. N° 637 del Ministerio de Agricultura, la Iltma. Corte de Apelaciones de Santiago rechazó todos estos recursos de protección y sostuvo que *“lo que le corresponde a la autoridad es que, para emitir el referido certificado es que compruebe, con los antecedentes aportados por el solicitante o con los informes recabados a terceros, es que, tal certificación resulte de acuerdo a la normativa vigente, no solo aquella que las rige, sino todas aquellas que sean aplicable al predio rústico, como por ejemplo, que no afecte un bosque nativo, a humedales, si el predio se asienta en lugares arqueológicos o centros ceremoniales, o que pueda tener alguna consecuencia para el caso que se pretenda instalar algún camino en el que existan cauces, se pretenda la instalación de un proyecto inmobiliario; etc; situación que debe resolverse caso a caso” (Énfasis añadido).*

³⁶ En las ya citadas sentencias Roles N° 100856 – 2022; N° 100869 – 2022; N° 101080 – 2022, N° 101241 – 2022, la Iltma. Corte indicó: *“Que de procederse del modo que pide el recurrente, ellos sí constituirían un grupo privilegiado- los dueños de predios rústicos que pretenden la subdivisión de los mismos-, pues, solo con tener la calidad de tales, - pretenden obtener el certificado sin más trámite y que los recorridos hagan caso omiso a toda la normativa vigente, que se encuentran obligados a respetar, todos los dueños de inmuebles, sean o no rústicos, con aptitud comercial, habitacional o industrial; tales como normas ambientales, ley indígena, ley de bosques; y que los recorridos en su calidad de funcionarios públicos no pueden obviar y a que los obliga también los cargos que ejercen y la ley que los rige” (Énfasis añadido).*

- h) La solución de esta problemática radica, esencialmente, en el actuar de los órganos sectoriales competentes en la materia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley N° 18.755 y el artículo 3 del Decreto Ley N° 3.516, los cuales a través del ejercicio de sus respectivas facultades y atribuciones deben proporcionar herramientas jurídicas y técnicas que contribuyan a prevenir la vulneración del texto y el espíritu de este último cuerpo normativo.
- i) Adicionalmente, a quien corresponda supervigilar el cumplimiento de las disposiciones de la LGUC, 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. CONCLUSIÓN

En definitiva, de los antecedentes tenidos a la vista y el análisis anteriormente efectuado, cabe concluir que el proyecto “Loteo Simpson Canyon” no configura las tipologías establecidas en los literales g.1.1, g.1.2, h.1.1 y h.1.3 del artículo 3 del RSEIA, de modo que no resulta obligatorio su ingreso al SEIA, **sin perjuicio de las prevenciones realizadas por esta Dirección Ejecutiva en la sección 3.3 de este Informe**, en las cuales se indica que el Proyecto no se encontraría en las hipótesis de excepción que permiten efectuar subdivisiones en áreas rurales en conformidad con el artículo 55 LGUC por lo que resultaría del todo inoficioso someterlo al SEIA en circunstancias que la compatibilidad territorial del mismo sería cuestionada. Dichas prevenciones señalan, además, que esta conclusión de “no ingreso” en ningún caso viene a regularizar su situación, sino que tan solo traslada la discusión a la esfera de la competencia sectorial urbanística, de manera tal que sea en esa sede donde, en forma previa a un análisis ambiental, las autoridades sectoriales discutan y determinen la legalidad del emplazamiento de este proyecto.

Sin otro particular, le saluda atentamente,

VALENTINA DURÁN MEDINA
DIRECTORA EJECUTIVA
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

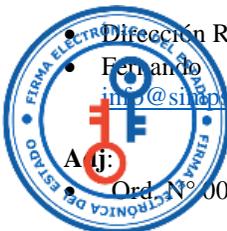
GRC/TSN/MCM/JLV/aep

Distribución

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

C.c.:

- Dirección Regional, SEIA Aysén
 - Fernando Valdivia, representante de Simpson Canyon S.A., correo electrónico: info@simpsoncanyon.cl.
- Firmado por: Valentina Durán Medina
Fecha: 16/05/2023
18:45:42 CLT
- Ord. N° 0083, de 22 de febrero de 2022, de la División de Desarrollo Urbano del Minvu.





ORD N° N° 0083 /

ANT.: Ordinario N° 99102671, de fecha 26 de agosto de 2021, y Ordinario N° 99102930, de fecha 05 de noviembre de 2021, ambos suscritos por don Hernán Brücher Valenzuela, Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental.

MAT.: 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".

SANTIAGO, 22 FEB 2022

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : DIRECTOR EJECUTIVO DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

1. Esta División ha recibido sus presentaciones singularizadas en el Antecedente, mediante las cuales solicita la emisión de un pronunciamiento destinado a confirmar ciertos conceptos urbanísticos, y su marco regulatorio, con el objeto de tener claridad sobre qué proyectos y/o actividades deben ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), por ajustarse a las tipologías descritas en los literales g) y h) del artículo 3 del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (RSEIA), aprobado por D.S. N° 40, de fecha 12 de agosto de 2013, del Ministerio del Medio Ambiente.
2. Señala en sus presentaciones que, en el último tiempo, se ha visto un aumento considerable de proyectos que consisten en una subdivisión de terrenos, ubicados en área rural, donde se realizan ciertas obras de urbanización, con el objeto de vender posteriormente estos lotes a terceros, en los cuales es posible que se construyan viviendas.
3. En tal contexto, en particular, solicita confirmar o rectificar la aplicación de las normas y supuestos que a continuación se detallan:

- i) *"Considerando que los conceptos que tienen definición legal deben ser utilizados en el sentido que han sido contemplados en la norma respectiva, agradeceré confirmar, rectificar o aclarar si:*
- a) *El concepto de urbanización contempla que se desarrollen todas las obras descritas en el artículo 134 de la LGUC copulativamente o bien basta que una de ellas. Es decir, para que un predio se entienda urbanizado basta solo una de estas obras (por ejemplo, solo el pavimento de caminos) o deben de ejecutarse todas ellas.*
 - b) *Lo que distingue a un loteo de terreno de una subdivisión de terreno es que el primero de éstos no contempla urbanización suficiente por lo que requiere una apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y su urbanización.*
 - c) *Se entiende por vía pública lo señalado en el artículo 1° del Decreto N° 2190, Reglamento de la Ley General de Caminos. No obstante, no queda claro cuando se está frente a una apertura, ensanche o prolongación.*
- ii) *Los conceptos que no tienen definición legal tales como "edificación" y/o "conjunto de viviendas", deben entenderse en su sentido natural y obvio.*
- iii) *En el caso que, debido a la respuesta de este oficio, nos lleve a concluir que estos proyectos deban ingresar al SEIA, se solicita confirmar si, en el contexto de esa evaluación ambiental, es posible que se otorgue el PAS 160 de forma separado a las obras a las que se refieren el artículo 134 de la LGUC, y no conforme a la vivienda agrícola que se considera posible de construir al tenor del DL 3516".*
4. En cuanto a su solicitud de pronunciamiento, en primer lugar, debemos señalar que, de acuerdo al artículo 4° del D.F.L. N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de dicha ley, y su Ordenanza General- contenida en el D.S. N° 47, de 1992 (OGUC)-, mediante Circulares, las que se mantendrán a disposición de cualquier interesado.
5. En cumplimiento de tal atribución legal, esta División ha emitido sobre la materia expuesta en su presentación diversas Circulares, entre las cuales destacan por su pertinencia, las Circulares Generales Ord N° 0643 de 2009 (**DDU 224**), N° 0332 de 2017 (**DDU 371**), y N° 0012 de 2021 (**DDU 455**), esta última, que informa recapitulativamente sobre múltiples pronunciamientos emitidos por esta División en torno a la aplicación del artículo 55 de la LGUC, evaluándose en ella además la vigencia de las Circulares emitidas al respecto, todas las cuales se encuentran disponibles en la página web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
6. Sin perjuicio de lo anterior, y en cumplimiento del deber de coordinación establecido en los artículos 3° y 5° de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, en cuya virtud la Administración del Estado constituye un todo armónico que debe propender a la unidad de acción, evitando la duplicación o interferencia de funciones, a continuación, emitiremos una respuesta a las materias

específicas por Ud. consultadas. Previo a ello, realizaremos una referencia general a las disposiciones y procedimientos más relevantes asociados a la materia por Ud. expuesta, consagrados en la normativa de urbanismo y construcciones.

A. Sobre los procesos de subdivisión y loteo de terrenos.

7. En primer lugar, debemos señalar que, de acuerdo al artículo 1.1.2. de la OGUC, la **subdivisión de terrenos** se define como un *“proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes”*. Conforme a lo anterior, en este proceso no se ejecutan obras de urbanización ni cesiones de terreno derivadas de esta última acción.
8. Para estos efectos, la normativa de urbanismo y construcciones, entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas, y el predio no está afecto a utilidad pública, conforme lo dispone el artículo 2.2.2. de la OGUC¹.
9. Cuando el predio que se desea subdividir, se encuentra afecto a utilidad pública, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 59 de la LGUC², ya no nos encontramos ante una simple subdivisión, por cuanto, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.2.4. numeral 3° de la OGUC³, en tal caso, el propietario deberá urbanizar y ceder únicamente, la superficie del predio afecta a utilidad pública, indicada en el citado instrumento, con un máximo del 30% de la superficie de éste.
10. Por su parte, el **loteo de terrenos** es definido en el artículo 1.1.2. de la OGUC, 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”*.

¹ Artículo 2.2.2. de la OGUC dispone: *“La subdivisión del suelo es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes. Para estos efectos, se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial”*.

² Artículo 59 de la LGUC dispone: *“Declaránse de utilidad pública todos los terrenos consultados en los planes reguladores comunales, planes reguladores intercomunales y planes seccionales destinados a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, en las áreas urbanas, así como los situados en el área rural que los planes reguladores intercomunales destinen a vialidades. Los propietarios de terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública podrán solicitar a la municipalidad o a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según corresponda, que a través de planos de detalle se grafique con exactitud la parte de sus terrenos afecta a utilidad pública cuando el plan intercomunal o comunal no lo haya establecido, debiendo tales planos aprobarse dentro de los seis meses siguientes”*

³ Artículo 2.2.4 de la OGUC: *“El propietario de un predio estará obligado a ejecutar obras de urbanización en los siguientes casos, 3: Cuando se trate de la subdivisión afecta a declaratoria de utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial y que no contemple aperturas de nuevas vías públicas por iniciativa del propietario; en caso contrario corresponderá a loteo. En tal caso, con anterioridad a que el Director de Obras Municipales autorice la enajenación de los sitios resultantes, el propietario deberá urbanizar y ceder, únicamente, la superficie del predio afecta a utilidad pública indicada en el citado instrumento, con un máximo del 30% de la superficie de éste”*.

11. Conforme a lo anterior, y según lo precisa la Circular **DDU 371**, cuando se aprueba un loteo, existe por definición, la ejecución de obras de urbanización por parte del propietario, estando obligado a 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 aguas lluvias, y las obras de defensa y servicio del terreno, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.4. N° 1 de la OGUC⁴.
12. La obligación de urbanización, que recae sobre el propietario, en los casos en que así lo dispone la normativa de urbanismo y construcciones, tiene como contrapartida la prohibición para el propietario, loteador o urbanizador, establecida en el artículo 136 de la LGUC⁵, de realizar cualquier acto o contrato, cuya finalidad última sea la transferencia del dominio de los lotes correspondientes, mientras las obras de urbanización no se encuentren ejecutadas y recepcionadas definitivamente por la respectiva Dirección de Obras Municipales, o en su defecto, se encuentren dichas obras de urbanización garantizadas conforme a lo dispuesto en el artículo 129 de la LGUC⁶.
13. En virtud de lo señalado, la división del suelo puede llevarse a cabo a través de un proceso de subdivisión o a través de un loteo, operaciones urbanísticas distinguibles

⁴ Artículo 2.2.4 numeral 1 de la OGUC: *El propietario de un predio estará obligado a ejecutar obras de urbanización en los siguientes casos: 1. Cuando se trata de un loteo, esto es, la división de un predio en nuevos lotes que contempla la apertura de vías públicas. En tales casos el propietario estará obligado a 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 aguas lluvia, y las obras de defensa y de servicio del terreno. Asimismo, la aprobación del loteo estará sujeta a las cesiones gratuitas de terreno dispuestas en el artículo 70 del mismo cuerpo legal y en el artículo 2.2.5. de este mismo Capítulo, las que se perfeccionarán al momento de la recepción definitiva de las obras de urbanización. En caso que el proyecto consulte recepciones parciales, el propietario deberá entregar, al menos, las superficies de cesión en forma proporcional a la superficie de terreno que represente cada una de dichas partes.*

⁵ El Artículo 136, en su inciso primero, dispone *"Mientras en una población, apertura de calles, formación de un nuevo barrio, loteo o subdivisión de un predio, no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización que exigen los dos artículos precedentes y la Ordenanza General, no será lícito al propietario, loteador o urbanizador de los terrenos correspondientes, enajenarlos, acordar adjudicaciones en lote, celebrar contratos de compraventa, promesas de venta, reservas de sitios, constituir comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones o celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos"*.

⁶ El artículo 129 de la LGUC dispone que *"La garantía de urbanización por el monto total de las obras, que exige esta ley para el efecto de autorizar ventas y adjudicaciones de lotes antes de estar ejecutada y recibida la urbanización, podrá consistir indistintamente en valores hipotecarios reajustables u otros garantizados por el Estado, boletas bancarias o pólizas de seguros. Las instituciones bancarias y aseguradoras, que hubieren emitido el respectivo documento de garantía por la urbanización, pagarán los valores garantizados o la parte de ellos que corresponda con el solo mérito del certificado que otorgue el Director de Obras Municipales, en el sentido de que las obras no se han ejecutado, total o parcialmente, y que el plazo correspondiente se encuentra vencido, indicando además, el monto proporcional de la garantía que deba hacerse efectivo. En los loteos que ejecuten los Servicios Regionales o Metropolitano del Sector Vivienda, por sí o a través de terceros, bastará que dichas Instituciones otorguen a la respectiva Municipalidad una carta de resguardo que garantice que las obras de urbanización se ejecutarán conforme a los proyectos aprobados, para que la Dirección de Obras Municipales proceda a la recepción definitiva de las viviendas, locales comerciales y obras de equipamiento comunitario que se encuentren terminadas y ejecutadas conforme a los correspondientes permisos o sus modificaciones. Se señalará en estos casos, en los certificados de recepción, que las obras de urbanización se han garantizado conforme a lo dispuesto en este inciso"*

tanto desde una perspectiva conceptual, como desde la perspectiva de las obligaciones y prohibiciones que en cada caso se derivan para el propietario del predio que se pretende dividir.

B. Sobre las obras de urbanización, a la luz de la normativa de urbanismo y construcciones.

14. En segundo lugar, y en lo que se refiere a las obras de urbanización, debemos señalar que, desde una perspectiva urbanística, el término "**urbanizar**" se encuentra definido en el artículo 1.1.2. de la OGUC, modificado en lo pertinente por el Decreto N° 14 de 2018, 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, y fuera del terreno propio en los casos del inciso cuarto del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones*" (El destacado es nuestro).
15. En relación al término "urbanizar", debemos informar que el mencionado Decreto N° 14 de 2018, modificó la OGUC con el objeto de actualizar sus normas a las disposiciones de la ley N° 20.958 sobre Aportes al Espacio Público.

Una de las innovaciones incorporadas por esta ley, dijo relación con la posibilidad de hacer exigible a determinados proyectos, la ejecución de obras de urbanización fuera del terreno propio en que ellos se desarrollan, para lo cual se agregó un nuevo inciso final en el artículo 134 de la LGUC. En virtud de lo anterior, la redacción actual del artículo citado es del siguiente tenor:

"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 de terreno.

Las plantaciones y obras de ornato deberán ser aprobadas y recibidas por la Dirección de Obras Municipales respectiva.

La Ordenanza General establecerá los estándares mínimos de obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio, cuando se trate de proyectos desvinculados de la vialidad existente, para los efectos de su adecuada inserción urbana, o su conectividad cuando se trate de proyectos en el área rural conforme al artículo 55".

16. Como consecuencia de tal cambio legal, al momento de reglamentar la ley N° 20.958 sobre Aportes al Espacio Público, una de las materias que fue necesario ajustar en la OGUC, fue precisamente el concepto de "urbanizar" definido en su artículo 1.1.2., con el objeto de incorporar expresamente aquellas obras que debían ejecutarse fuera del terreno propio.
17. En tal contexto, la nueva definición del término "urbanizar", agregada por medio del citado Decreto N° 14, distingue entre aquellas obras ejecutadas en el terreno propio, sea en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo

Instrumento de Planificación o en un proyecto de loteo, de aquellas ejecutadas fuera del terreno propio, en los casos del artículo 134 de la LGUC.

18. En cuanto a las obras de urbanización ejecutadas en el terreno propio, debe recordarse que el artículo 2.2.1. de la OGUC -el cual no ha sido modificado-, precisa que, los casos en que corresponde la obligación de urbanizar al interior de un predio por parte de su propietario, son aquellos establecidos en el artículo 2.2.4. de la misma Ordenanza, a saber: a) cuando se trata de un loteo; b) cuando se trate de un proyecto acogido a la ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria cuyo predio esté afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial; y c) cuando se trate de una división de un predio afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial, todo lo cual resulta conteste con lo consagrado al efecto en el artículo 1.1.2. de la OGUC, respecto a la acción de urbanizar en el terreno propio.
19. En relación con lo anterior, debe también tenerse presente que, de acuerdo a lo precisado en la Circular **DDU 371**, *"conforme a lo regulado en la normativa de urbanismo y construcciones vigente, el Director de Obras Municipales no está facultado para aprobar permisos de urbanización distintos a los señalados en la normativa aludida, y por ende, tampoco para recibir obras de urbanización que no hayan sido aprobadas en alguno de los permisos asociados a las actuaciones antes mencionadas"*.
20. En consecuencia, de acuerdo al tenor de las normas citadas, la acción de urbanizar comprende la ejecución, ampliación, o modificación de cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la LGUC (*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 de terreno*), las cuales podrán realizarse: a) en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo instrumento de planificación o en un proyecto de loteo, y b) fuera del terreno propio, en los casos del inciso cuarto del artículo 134 de la LGUC, reglamentado por el artículo 2.2.4. Bis de la OGUC⁷.
21. Por otra parte, de acuerdo al artículo 70 inciso 1° de la LGUC, *"En toda urbanización de terrenos se cederá gratuita y obligatoriamente para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento, las superficies que señale la Ordenanza General, las que no podrán exceder del 44% de la superficie total"*

⁷ El artículo 2.2.4 bis de la OGUC dispone: *"Tratándose de proyectos aprobados en el área rural conforme al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones desvinculados de la vialidad existente, será obligatorio que éstos se conecten con al menos una vía pública. En estos casos los estándares mínimos de las obras de urbanización de la vía de conexión, dentro y/o fuera del predio, será pavimento en tierra debidamente estabilizado y compactado, con una solución para la evacuación de aguas lluvia. La conexión mencionada podrá ser una servidumbre de tránsito. Estos proyectos deberán ejecutar las mitigaciones determinadas por el respectivo Informe de Mitigación de Impacto Vial, en los casos que proceda, conforme al artículo 1.5.1. de esta Ordenanza. En los casos a que se refieren los numerales 1, 2 y 3 del artículo 2.2.4., cuando se trate de proyectos localizados en el área urbana que estén desvinculados de la vialidad existente, los estándares mínimos de obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio, serán la ejecución de las obras de pavimentación frente al predio, referidas al pavimento de la acera y el pavimento de la calzada hasta el eje de la calzada con un máximo de 7 m, de acuerdo a las características de la pavimentación de la vía en la cuadra en que se emplaza. Asimismo, el resto de la vía deberá contar, a lo menos, con pavimento en tierra debidamente estabilizado y compactado, con una solución para la evacuación de aguas lluvia"*.

del terreno original. Si el instrumento de planificación territorial correspondiente contemplare áreas verdes de uso público o fajas de vialidad en el terreno respectivo, las cesiones se materializarán preferentemente en ellas. La municipalidad podrá permutar o enajenar los terrenos recibidos para equipamiento, con el objeto de instalar las obras correspondientes en una ubicación y espacio más adecuados.”.

22. En razón de lo anterior, la obligación de urbanizar, traerá como obligación correlativa, la obligación de ceder gratuitamente las superficies que señale la OGUC, de acuerdo a las fórmulas de cálculo y porcentajes dispuestos tanto en el artículo 2.2.5. como en el artículo 2.2.4. de tal cuerpo reglamentario.

C. Sobre las actuaciones y construcciones en el área rural.

23. Según se ha precisado por esta División en la Circular **DDU 455**, de acuerdo al artículo 2.1.19. de la OGUC, la división de predios rústicos que se realice de acuerdo al D.L. N°3.516, de 1980, y las subdivisiones, urbanizaciones y edificaciones que autoriza el artículo 55 de la LGUC, se someterán a las reglas que allí se establecen según sea el caso, con lo cual, es dable identificar que las divisiones de predios rústicos y las subdivisiones en el área rural, se rigen por normas distintas, a saber:

- a) División de predios rústicos, de acuerdo a lo dispuesto en el D.L. N° 3.516, de 1980, que Establece Normas sobre División de Predios Rústicos.
- b) Subdivisiones y urbanizaciones acogidas al artículo 55 de la LGUC (inciso tercero).

24. Respecto a la **división de predios rústicos**, esto es los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal, ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del Plan Regulador Metropolitano de Concepción, el artículo 1° del DL N° 3.516 dispone que, éstos podrán ser divididos libremente por sus propietarios, siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0.5 hectáreas físicas.

El inciso penúltimo del artículo 1° del referido cuerpo normativo, dispone también que, los predios resultantes de una subdivisión, quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la LGUC. Lo anterior implica que, los predios resultantes, deberán mantener la aptitud agrícola, ganadera o forestal del inmueble.

25. En relación a lo anteriormente señalado, la Contraloría General de la República, precisó, a través de su dictamen N° 29.289 de 2016, que a los predios resultantes de dichas subdivisiones *“les resulta plenamente aplicable lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC, en tanto prohíbe abrir calles, subdividir para formar poblaciones y levantar construcciones, con las excepciones que indica, y permite, bajo los supuestos y autorizaciones que expresa, la subdivisión y urbanización de terrenos para los fines que detalla en su inciso tercero y las construcciones mencionadas en su inciso cuarto”,* a lo cual haremos alusión más adelante.

26. Luego, el artículo 2 del D.L. N° 3.516, de 1980, establece que quienes infringieren lo dispuesto en el mencionado decreto ley, aún bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines

urbanos habitacionales de los predios señalados en el artículo primero, serán sancionados de conformidad al procedimiento que allí se indica, tramitado ante el respectivo Juzgado de Policía Local. Corresponde la fiscalización del cumplimiento de lo señalado a las Secretarías Regionales Ministeriales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU), a los Servicios Agrícolas y Ganaderos (SAG) que correspondan y a las Municipalidades, según lo establece el artículo 3 del mencionado cuerpo legal.

27. En relación con lo antes indicado, la Contraloría General de la República señaló, en el mismo dictamen citado en el numeral 25 del presente oficio, que las SEREMI de Vivienda y Urbanismo *"no han sido habilitadas por el ordenamiento para intervenir en los procesos de subdivisión de predios rústicos regulados por el decreto ley N° 3.516, cuentan, sin embargo, con atribuciones en los términos expresados en el párrafo que antecede, en cuyo ejercicio pueden efectuar denuncias ante el Juzgado de Policía Local respectivo conforme con lo previsto en el artículo 4° de ese decreto ley y 20, inciso segundo, de la LGUC, precedentemente reseñados"*.
28. Atendido a que esta División no tiene competencias para impartir instrucciones para el cumplimiento de las disposiciones contempladas en el D.L. N° 3.516, de 1980, y considerando que tanto el SAG como las SEREMI MINVU deben fiscalizar el cumplimiento de sus términos, le informamos que se ha conformado una mesa intersectorial, integrada por el Ministerio de Agricultura, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Servicio Agrícola y Ganadero, Corporación Nacional Forestal y Consejo de Defensa del Estado, con el objeto de determinar, en el marco de las competencias que cada organismo ejerce en la materia, criterios comunes que permitan identificar la infracción contenida en el mencionado artículo 2 del D.L N° 3.516, de 1980.
29. En cuanto a las **subdivisiones y urbanizaciones acogidas al artículo 55 de la LGUC** esto es, aquellas subdivisiones, urbanizaciones o construcciones con fines ajenos a la agricultura, es dable señalar, en primer lugar, que de acuerdo al inciso 1° de tal disposición, en el área rural rige una regla general prohibitiva, en cuya virtud *"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 (...)"*.
30. Conforme al citado inciso 1°, fuera de los límites urbanos no está permitido, encontrándose ello también prohibido para los predios rústicos regidos por el D.L. N° 3.516, de 1980, las siguientes acciones:
- a) Apertura de calles: el término calle se encuentra definido en el artículo 1.1.2. de la OGUC como "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", mientras que el término "vía" se encuentra definido en el mismo artículo como "espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados y/o peatones".
 - b) Subdividir para formar poblaciones: De acuerdo al diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, "población" -término que no se encuentra definido en la

OGUC-, significa "conjunto de personas que habitan en un determinado lugar", por lo cual, lo que la norma prohíbe, salvo en el caso de las excepciones señaladas en el inciso 3° del artículo 55 de la LGUC, es subdividir para, o con el objeto de, que un conjunto de personas habite en ese determinado lugar.

- c) Levantar construcciones, en cuyo caso deberá regirse por lo dispuesto en los incisos terceros y cuarto del artículo 55, en donde se regulan las excepciones a esta prohibición.
31. Las excepciones a la regla general antes expuesta, se encuentran en los incisos 3° y 4° del artículo 55 y también en el inciso 3° del artículo 116, ambos de la LGUC.
32. Los incisos 3° y 4° del artículo 55 señalan al efecto:

"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 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, 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.

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".

33. Por su parte, el inciso 3° del artículo 116 de la LGUC dispone "Las construcciones destinadas a equipamiento de salud, educación, seguridad y culto, cuya carga de ocupación sea inferior a 1.000 personas, se entenderán siempre admitidas cuando se emplacen en el área rural y, en estos casos, para la obtención del permiso de edificación requerirán contar con el informe previo favorable a que se refiere el inciso tercero del artículo 55 de esta ley, el que señalará, además de las condiciones de urbanización, las normas urbanísticas aplicables a la edificación".
34. En todos los casos de excepción regulados en el inciso 3° y 4° del artículo 55 de la LGUC, corresponderá a la SEREMI MINVU respectiva, cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, de acuerdo a lo establecido en el inciso segundo del artículo en referencia. En virtud de lo anterior, un proyecto aun conformándose al tipo descrito en las excepciones dispuestas en el artículo 55 de la LGUC, podría originar un núcleo urbano ajeno a la planificación, caso en el cual la respectiva SEREMI MINVU deberá informar fundadamente tal circunstancia, y en definitiva el proyecto no podrá materializarse.

35. Habiéndose expuesto los principales aspectos de la normativa urbanística asociados a las subdivisiones y loteo de terrenos, obras de urbanización, así como respecto a las actuaciones y construcciones en el área rural, a continuación, nos referimos a las consultas específicas planteadas en su presentación.

D. Consultas formuladas a través del Oficio Ordinario N° 99102671 de fecha 26 de agosto de 2021

a) *El concepto de urbanización contempla que se desarrollen todas las obras descritas en el artículo 134 de la LGUC copulativamente o bien basta que una de ellas. Es decir, para que un predio se entienda urbanizado basta solo una de estas obras (por ejemplo, solo el pavimento de caminos) o deben de ejecutarse todas ellas.*

36. **Respuesta:** De acuerdo al tenor literal del artículo 1.1.2. de la OGUC, el vocablo "urbanizar" para efectos de la aplicación de dicho cuerpo reglamentario, consiste en "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, y fuera del terreno propio en los casos del inciso cuarto del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones" (el destacado es nuestro).

Al respecto, de acuerdo al Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, el adjetivo "cualquiera", en su tercera acepción, significa "Uno u otro, sea el que sea". En tal sentido, la concurrencia de una o más de las obras señaladas en el artículo 134 de la LGUC, dependerá del proyecto de urbanización en específico, según la operación urbanística que corresponda, y el lugar o espacio en que dichas obras deban ejecutarse, de acuerdo a lo expuesto en las letras A y B del presente oficio, y bastará que se ejecute cualquiera de ellas para que tengan el carácter de obra de urbanización.

b) *Lo que distingue a un loteo de terreno de una subdivisión de terreno es que el primero de éstos no contempla urbanización suficiente por lo que requiere una apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y su urbanización.*

37. **Respuesta:** Efectivamente, en el loteo de terrenos, la división del suelo propuesta por su titular, contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización, mientras que, en la subdivisión, la división del suelo que se quiere llevar a cabo, no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes, todo conforme a las definiciones consagradas en el artículo 1.1.2. de la OGUC y las normas que se han citado en las letras A y B de este oficio.

c) *Se entiende por vía pública lo señalado en el artículo 1° del Decreto N° 2190, Reglamento de la Ley General de Caminos. No obstante, no queda claro cuando se está frente a una apertura, ensanche o prolongación.*

38. **Respuesta:** En primer término, debemos señalar que su consulta se enmarca en lo dispuesto en el artículo 2.2.2. de la OGUC, el cual dispone que "La subdivisión del suelo es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes. Para estos efectos,

se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial”.

En tal contexto normativo, debemos indicar que, si bien el término “vía pública” no se encuentra definido en el artículo 1.1.2. de la OGUC, sí es utilizado en diversas disposiciones de la LGUC y su Ordenanza. En primer lugar, el término “vía” se encuentra definido como “*espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados y/o peatones*”, por lo tanto, una vía pública será el espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados y/o peatones que tiene la calidad de bien nacional de uso público. Ello se infiere de la utilización de tal concepto que hace la OGUC en otros diversos apartados, como por ejemplo 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., entre otros.

Lo anteriormente señalado, se ve confirmado por lo dispuesto en el 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, al señalar, en lo pertinente que:

“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 (...).”

Por su parte, en cuanto a la consulta relativa a cuándo se está ante una apertura, ensanche o prolongación de vías públicas, debemos indicar que la apertura de una vía, conforme a la forma en que es utilizado el término en el artículo 56 de la LGUC, y artículos 2.2.2., 3.4.4. de la OGUC, se refiere a la materialización de un nuevo espacio destinado a la circulación, mientras que el “ensanche” debe entenderse como el aumento de la anchura de una vía existente, y la “prolongación” se referirá a la extensión longitudinal de una vialidad también existente.

Tanto el ensanche, como la prolongación de una vía pública, se producirá en la mayoría de los casos, tanto por encontrarse el terreno que se desea dividir, afecto a utilidad pública, de conformidad a lo establecido en el artículo 59 de la LGUC, como por verificarse por tal motivo, alguna de las hipótesis dispuestas en el artículo 2.2.4. de la OGUC, en las cuales un propietario se encuentra obligado a ejecutar obras de urbanización.

En tal sentido, debe tenerse en consideración que de acuerdo al artículo 67 inciso primero de la LGUC, “*Los proyectos de subdivisión, loteos, urbanización o modificación de deslindes de terrenos deberán ajustarse estrictamente a los trazados y normas que consulte el Plan Regulador (...)*, a lo cual, cabe agregar lo indicado en el artículo 2.2.5. inciso 7° de la OGUC, en cuanto a que “*las cesiones deberán materializarse en las áreas declaradas de utilidad pública por el instrumento de planificación territorial respectivo que exista en dicho terrenos y concuerden con el destino de las cesiones, y solo a falta o insuficiencia de éstas, en el resto del terreno*”.

En consecuencia, cuando la división de un predio contemple la generación de nuevas vías públicas, o el aumento de anchura, y/o la extensión de la longitud de una vía existente, dicha operación ya no podrá enmarcarse en el concepto de subdivisión, sino que deberá tramitarse conforme a las normas aplicables a un loteo o subdivisión afecta, según corresponda.

d) Los conceptos que no tienen definición legal, tales como "edificación" y/o "conjunto de viviendas" deben entenderse en su sentido natural y obvio.

39. Respuesta: En relación a la materia en consulta, el artículo 1.1.2. de la OGUC, ubicado en el Título 1 "Disposiciones Generales", Capítulo 1 "Normas de Competencia y Definiciones", dispone que *"los siguientes vocablos tienen en esta Ordenanza el significado que se expresa"*. En virtud de lo anterior, para aplicar las disposiciones de la OGUC, deberá atenderse al significado establecido en tal artículo, lo cual resulta concordante con lo señalado en el artículo 20 del Código Civil.

El citado artículo del Código Civil dispone que *"Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal"*.

Junto a lo anterior, debe tenerse en consideración que en el ejercicio interpretativo deberán utilizarse el resto de los elementos tradicionales de hermenéutica legal, contemplados en los artículos 19 a 24 del Código Civil, debiendo considerar que, de acuerdo a los elementos lógico y sistemático, deberá también estarse a la concordancia que debe existir entre las diversas partes de un mismo cuerpo normativo.

En tal sentido, podemos indicar que si bien los términos "edificación" y "conjunto de viviendas", no se encuentran definidos en el artículo 1.1.2. de la OGUC, si lo están los términos "edificio" y "vivienda".

En efecto, "edificio", se encuentra definido como "toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino". Mientras que "recinto" se define como "espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades".

Por su parte, "vivienda" se define en el artículo 1.1.2. de la OGUC como "edificación o unidad destinada al uso habitacional", y conforme a la definición que la LGUC, en su artículo 107, establece para los "conjuntos armónicos", entendidos estos en lo pertinente, como "agrupaciones de construcciones", es dable entender que los conjuntos habitacionales corresponden a agrupaciones de construcciones destinadas al uso habitacional.

Junto a lo anterior, por considerarlo esta División relevante para los fines expuestos en su oficio, se hace presente que de acuerdo al criterio fijado por la Contraloría General de la República en el reciente dictamen N° 33.624 de 2020, la aplicación del "principio de realidad", debe orientar la labor interpretativa del Derecho Administrativo y la búsqueda de soluciones que armonicen y uniformen el actuar de las entidades a través de las cuales el Estado ejerce sus funciones.

e) *En el caso que, debido a la respuesta de este oficio, nos lleve a concluir que estos proyectos deban ingresar al SEIA, se solicita confirmar si, en el contexto de esa evaluación ambiental, es posible que se otorgue el PAS 160 de forma separado a las obras a las que se refieren el artículo 134 de la LGUC, y no conforme a la vivienda agrícola que se considera posible de construir al tenor del DL 3516”.*

40. **Respuesta:** En relación a su última consulta, debe precisarse que el artículo 160 del RSEIA, dispone dentro de los Permisos Ambientales Sectoriales Mixtos (PAS), el “permiso para subdividir y urbanizar terrenos rurales o para construcciones fuera de los límites urbanos”, estableciendo al efecto en sus incisos 1º, 2º y 3º lo siguiente:

“El permiso para subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento algún sector rural o habilitar un balneario o campamento turístico 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 un subsidio del Estado, así como para las construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones fuera de los límites urbanos, corresponderá a la autorización e informes favorables que se establecen respectivamente en los incisos 3º y 4º del artículo 55 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones. Los requisitos para su otorgamiento consisten en no originar nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana y no generar pérdida o degradación del recurso natural suelo”.

De conformidad al artículo antes citado, el PAS 160 corresponde a la autorización e informes favorables que se establecen respectivamente en los incisos 3º y 4º del artículo 55 de la LGUC. Luego, los requisitos ambientales para otorgar el permiso ambiental sectorial para subdividir y urbanizar, o para construcciones en el área rural, **con fines ajenos a la agricultura**, de acuerdo a las excepciones reguladas en los incisos 3º y 4º del artículo 55 de la LGUC, consisten en no generar núcleos urbanos al margen de la planificación territorial y no generar pérdida o degradación del recurso natural suelo.

Ahora bien, en cuanto a lo que en su presentación se denomina “vivienda agrícola que se considera posible de construir al tenor del DL 3516”, esta División entiende que con ello se refiere a la vivienda del propietario del inmueble y sus trabajadores, a que hace mención el artículo 55 inciso primero de la LGUC. Para el caso de la construcción de la vivienda del propietario y sus trabajadores, el artículo 2.1.19. de la OGUC numeral 3º señala que:

“Para las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, como asimismo, una vez obtenida la autorización a que se refiere el número anterior, 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 subsidio del Estado, a que alude el inciso primero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se deberá solicitar el permiso de edificación correspondiente del Director de Obras Municipales, conforme lo exige el artículo 116 del mismo cuerpo legal, acompañando los antecedentes que señala el artículo 5.1.6. de esta Ordenanza. Dicha Autoridad lo concederá previa verificación del cumplimiento de las normas generales de edificación que contempla esta Ordenanza, sin perjuicio del pago de los

derechos municipales que procedan. En caso de anteproyectos, se acompañarán los antecedentes que señala el artículo 5.1.5".

En virtud de las normas antedichas, la edificación de la vivienda del propietario y sus trabajadores admitida en el inciso primero del artículo 55 de la LGUC, no requiere tramitar, previo a la obtención del permiso por parte de la respectiva Dirección de Obras, las autorizaciones y/o informes indicados en los incisos 3º y 4º del mismo artículo, con lo cual, al no requerirse tales autorizaciones, no resultaría aplicable para tales edificaciones el mencionado PAS 160, en la medida que dicha edificación cumpla con lo dispuesto por dicha excepción.

Ahora bien, distinto es el caso de las autorizaciones e informes requeridos por el artículo 55 de la LGUC para los **proyectos de subdivisión y urbanización**, cuyo fin sea la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, o para la construcción de poblaciones de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 4º de la norma en referencia, caso en el cual, al ser ellas construcciones con fines ajenos a la agricultura, que excepcionalmente podrán autorizarse en el área rural, deberán cumplir con los mencionados informes y autorizaciones, lo cual incluye la evaluación realizada por la respectiva Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en cuanto a si tales obras podrían o no constituir un núcleo urbano ajeno a la planificación intercomunal.

En consecuencia, y conforme al tenor de su pregunta, debe aclararse que el inciso primero del artículo 55 de la LGUC admite fuera de los límites urbanos las construcciones que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, pero prohíbe subdividir para formar poblaciones, esto es, para que un conjunto de personas habite en el lotes resultantes de la subdivisión, salvo que el proyecto se acoja a las excepciones consagradas en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, en cuyo caso se podrá subdividir y urbanizar para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales, o de viviendas de un valor de 1.000 unidades de fomento; o se acoja al inciso cuarto, en cuyo caso, sin mediar división del suelo, se admiten poblaciones. De esta forma, las obras a las que se refiere el artículo 134 de la LGUC, con fines ajenos a la agricultura, sólo pueden ejecutarse en el área rural, dentro de las excepciones consagradas en el artículo 55 inciso tercero.

Saluda atentamente a usted,



ENRIQUE MATUSCHKA AYÇAGUER
Jefe División de Desarrollo Urbano



DDU/MICH/PMS/MFGC

DISTRIBUCIÓN:

1. Destinatario.
2. Depto. Planificación y Normas D.D.U.
3. Oficina de Partes D.D.U.