



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

ANT.: 1) ORD. N° 2100, de fecha 18 de agosto de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que requiere pronunciamiento de la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental del Maule en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, respecto al proyecto “Altos de Culenmapu”, de titularidad de Office Hunter S.A. y Sociedad Administradora Altos de Culenmapu SpA. 2) ORD. N° 27, de fecha 05 de enero de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que reitera solicitud a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental de pronunciamiento en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, respecto al proyecto “Altos de Culenmapu”, de titularidad de Office Hunter S.A. y Sociedad Administradora Altos de Culenmapu SpA

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 Ord. del ANT. 1). la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA”) solicitó a la Dirección Regional del Maule del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA Maule”), emitir un pronunciamiento sobre si, en base a los antecedentes expuestos, el proyecto denominado “Altos de Culenmapu” (en adelante, el “Proyecto”), de los titulares Office Hunter S.A. y Sociedad Administradora Altos de Culenmapu (en adelante, “los Titulares”) 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”).



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

Cabe hacer presente que en la solicitud anteriormente individualizada la SMA concluye que las actividades realizadas por los Titulares se enmarcarían en la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, solicitando específicamente un “*pronunciamiento respecto a la hipótesis de elusión levantada por la SMA*”. Sin perjuicio de lo anterior, esta Dirección Ejecutiva estima pertinente emitir además un pronunciamiento relativo al literal g) del artículo 3 del RSEIA.

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

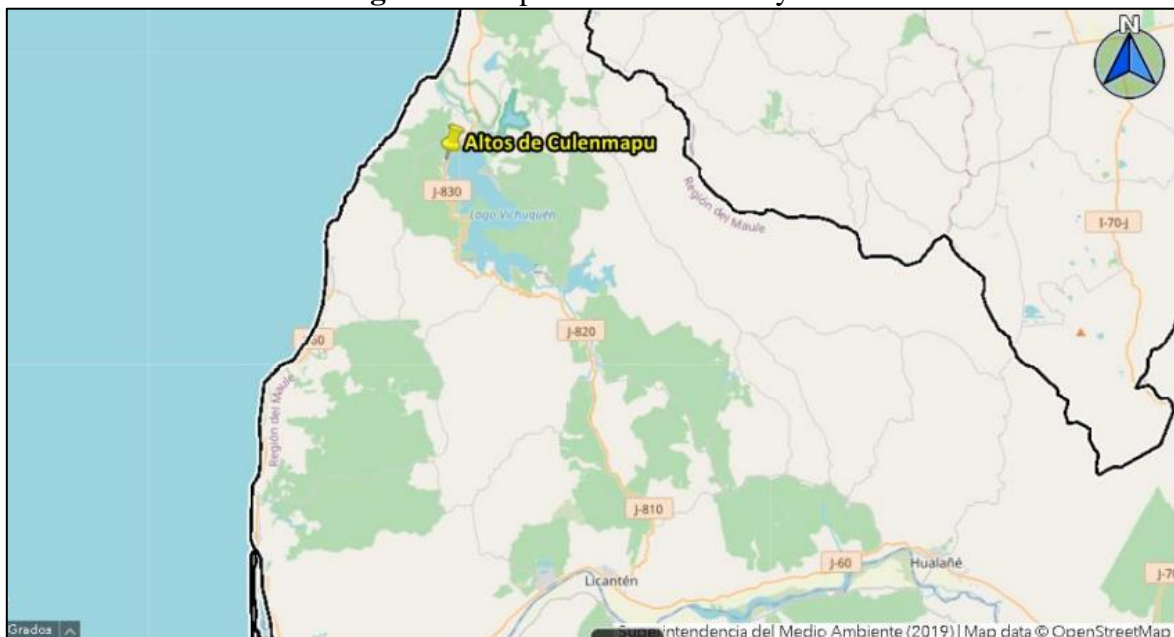
En este contexto, y en relación con su solicitud, es menester indicar que la Dirección Ejecutiva ha tenido a la vista los siguientes antecedentes:

- i. La Resolución Exenta N° 1394, de fecha 18 de agosto de 2022, de la SMA (en adelante, “Res. Ex. N° 1394/2022”), que da inicio a procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Altos de Culenmapu”.
- ii. El Oficio Ord. N° 2100, de fecha 18 de agosto de 2022, de la SMA, que requirió un pronunciamiento del SEA Maule, respecto al proyecto “Altos de Culenmapu”.
- iii. El Oficio Ord. N° 27, de fecha 05 de enero de 2023, de la SMA, que reiteró la solicitud de un pronunciamiento a la Dirección Ejecutiva del SEA.
- iv. Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2021-3121-VII-SRCA, junto con sus anexos (en adelante, el “IFA”).
- v. El escrito presentado con fecha 08 de septiembre de 2022, a través del cual Office Hunter S.A. evacúa el traslado conferido en la Res. Ex. N° 1394/2022.
- vi. Los demás antecedentes que constan en el expediente administrativo sobre requerimiento de ingreso, Rol REQ-016-2022.

1. ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO “ALTOS DE CULENMAPU”

El proyecto “Altos de Culenmapu” está ubicado en la comuna de Vichuquén, provincia de Curicó, región del Maule.

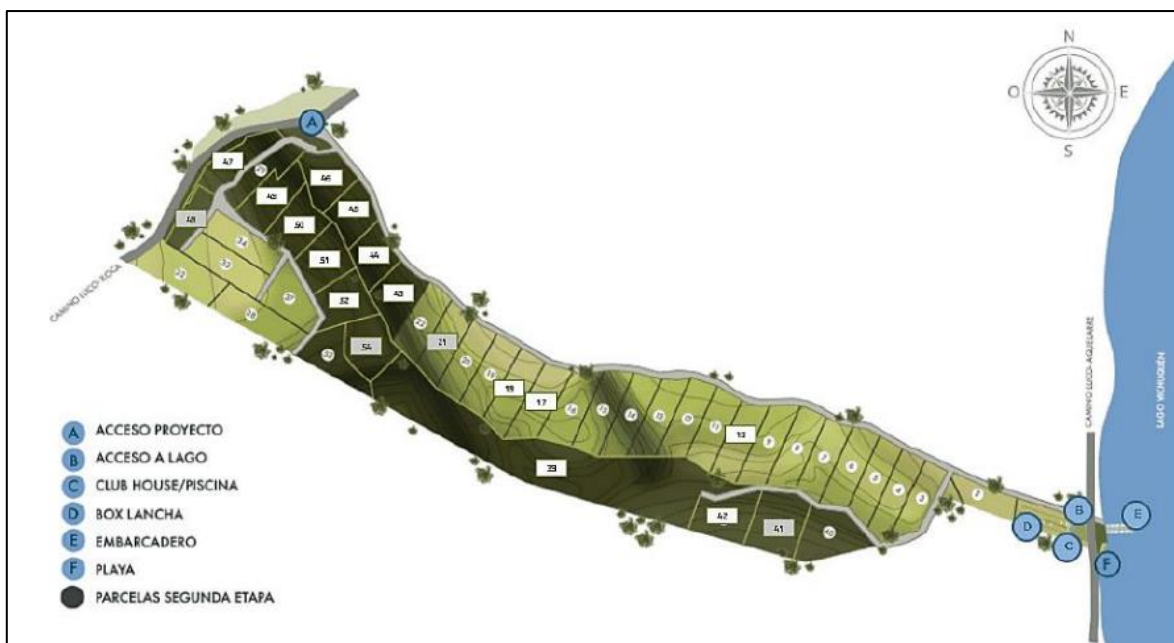
Figura 1: Emplazamiento del Proyecto



Fuente: IFA

Este proyecto consiste en una subdivisión que inició sus ventas en 2018, y se encuentra cercana al Lago Vichuquén. El proyecto consta de 44 predios de 5.000 m² cada una, y adicionalmente un predio común en la orilla del lago.

Figura 2: Layout al Proyecto



Fuente: IFA

2. HECHOS CONSTATADOS DURANTE LAS ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL AL PROYECTO “ALTOS DE CULENMAPU”

2.1. Denuncias formuladas

Con fecha 14 de mayo de 2021, se presentó ante la SMA una denuncia en contra de Office Hunter S.A., por la construcción de un proyecto inmobiliario en elusión al SEIA, particularmente, por emplazarse y afectar áreas sujetas a protección oficial. A su presentación acompañó un escrito de denuncia que, en lo principal, denunció la elusión al SEIA por parte de Office Hunter S.A. y Administradora Altos de Culenmapu S.A.

2.2. Fiscalización ambiental y requerimiento de ingreso

La denuncia anterior fue ingresada al sistema de registro de la SMA bajo el ID 148-VII-2021, y dio origen a una investigación por parte de dicho organismo, sistematizada en el expediente de fiscalización ambiental DFZ-2021-3121-VII-SRCA.

En el marco de este expediente, se realizó una actividad de inspección en terreno con fecha 03 de septiembre de 2021, y se requirió información a Office Hunter S.A. y al Servicio Agrícola y Ganadero de la región del Maule. De las actividades de fiscalización desarrolladas por la SMA, dicha entidad concluyó lo siguiente:

- El proyecto identificado como “*Altos de Culenmapu*”, está ubicado en el sector Culenmapu, comuna de Vichuquén, región del Maule, cercano al Lago Vichuquén.
- Los titulares del proyecto son Office Hunter S.A. y Sociedad Administradora Altos de Culenmapu SpA.
- El proyecto consiste en una subdivisión de predios, sobre una superficie de aproximadamente 27 hectáreas, según se desprende de la información proporcionada por Office Hunter S.A. Producto de la subdivisión, se producen 54 predios de 5.000 m² aproximadamente cada uno, de los cuales Office Hunter S.A. declara vender 44. Además, el proyecto contempla un predio común en la orilla del lago.

Figura 3: Superficie del proyecto



Fuente: IFA

- Asimismo, el proyecto ofrece obras y servicios comunitarios para los propietarios de los predios, tales como un Club House y un embarcadero o muelle flotante con acceso directo al lago Vichuquén.
- Conforme a un análisis de terreno al sector donde se emplaza el proyecto, en base a cotas de nivel del sector, es posible establecer que éste corresponde a un sector montañoso de altas pendientes. En efecto, existen diferencias en altura, a nivel de terreno, cercanas a los 300 metros.
- A partir de un análisis de imágenes satelitales, se pudo apreciar la cobertura vegetal del sector de emplazamiento del proyecto, situación que también fue evidenciada en la inspección en terreno desarrollada con fecha 03 de septiembre de 2021.

- Se constató que Compañía General de Electricidad S.A. y Office Hunter S.A. celebraron un contrato de obras vinculadas con la construcción de un empalme en media tensión trifásico aéreo, para la ejecución de un proyecto de parcelación particular, ubicado en el sector de Culenmapu, comuna de Vichuquén; así como también un convenio de edición individual en instalaciones particulares, entre CGE S.A. y Office Hunter S.A.
- En la actividad de inspección ambiental de fecha 03 de septiembre de 2021, no se observó personal en el sector del proyecto. Sin embargo, se verificó la existencia de un edificio de ventas, sin personal en su interior; y, dentro del predio, se observaron letreros que rezaban “*exclusivas parcelas de 5.000 m²*”, la implementación de caminos, nivelaciones del terreno, tendido de electricidad, grifos de red de incendio y obras asociadas a alcantarillados (cámaras de hormigón).

Figura 4: Caminos del proyecto

Registros	
<p>Fotografía 1. Descripción Medio de Prueba: Fotografía de letrero de acceso ubicado en el ingreso a la unidad fiscalizable.</p>	<p>Fotografía 2. Descripción Medio de Prueba: Fotografía de caminos en la unidad fiscalizable captada al momento de la inspección.</p>
<p>Fotografía 3. Descripción Medio de Prueba: Fotografía de camino en la unidad fiscalizable captada al momento de la inspección.</p>	<p>Fotografía 4. Descripción Medio de Prueba: Fotografía de tendido de electricidad captada en la unidad fiscalizable.</p>

Fuente: IFA

- El proyecto es publicitado en distintas páginas de internet, encontrándose su sitio oficial en el siguiente enlace: <https://www.vivevichuquen.cl/>. En este último, se da cuenta de que el proyecto contempla obras de urbanización, no sólo por su descripción, sino también por la publicidad utilizada (por ejemplo, la frase “*Una buena urbanización importa*”).

Figura 5: Publicidad del proyecto



Fuente: IFA

- Además, en la presentación de fecha 14 de octubre de 2021 de Office Hunter S.A., da cuenta de que su Proyecto contempla una red de agua e incendio; caminos; un portal de acceso; una red eléctrica; y servicios comunitarios, como un Club House, un Box de Lancha y un muelle flotante.

Figura 6: Muelle

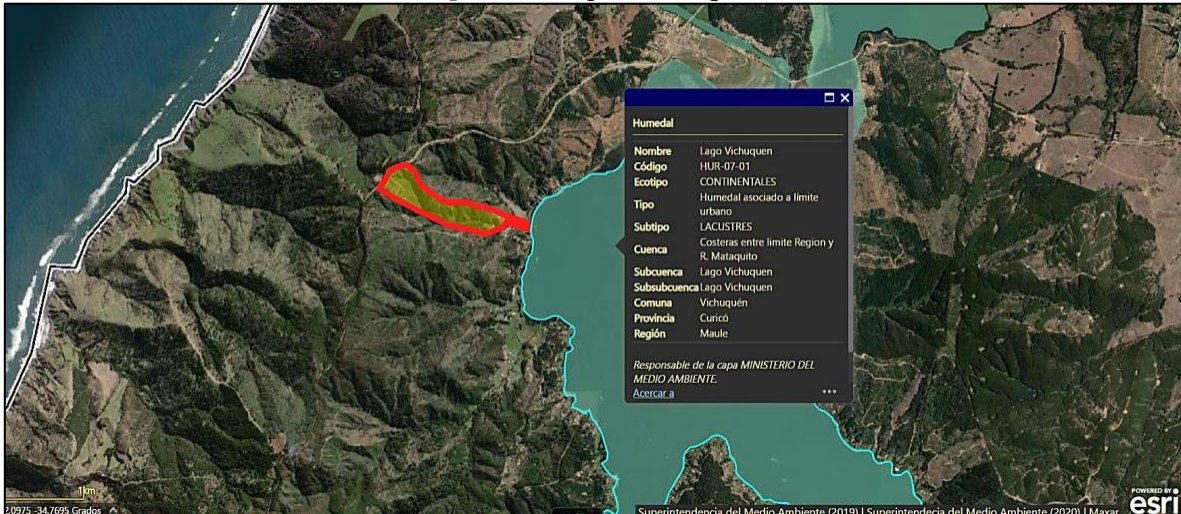


Fuente: IFA

De acuerdo a la fotografía aportada por los Titulares, el muelle corresponde a uno de tipo mecano de polietileno de alta densidad, que ya se implementó en el lago. Contempla un total de 12 rampas para personas y embarcaciones.

- Según la información proporcionada por Office Hunter S.A., el proyecto inició sus ventas el año 2018, encontrándose a la fecha de la emisión de su respuesta, esto es, octubre de 2021, sólo 13 disponibles para la venta. Al respecto, el resto de las parcelas ya habría sido inscritas a nombre de sus compradores, con excepción de un lote de uso común a la orilla del lago Vichuquén.
- El proyecto no se emplaza en áreas colocadas bajo protección oficial. Al respecto, el área más cercana al proyecto corresponde a la Reserva Nacional Laguna Torca, ubicada aproximadamente a 2.441 metros del proyecto.
- El proyecto se encuentra cercano al Lago Vichuquén y contempla un muelle dentro de sus márgenes, para lo cual ha tramitado una concesión marítima, conforma a los antecedentes aportados en su presentación de fecha 14 de octubre de 2022 por los Titulares en el contexto del requerimiento de información efectuado en la inspección en terreno de fecha 03 de septiembre de 2022.

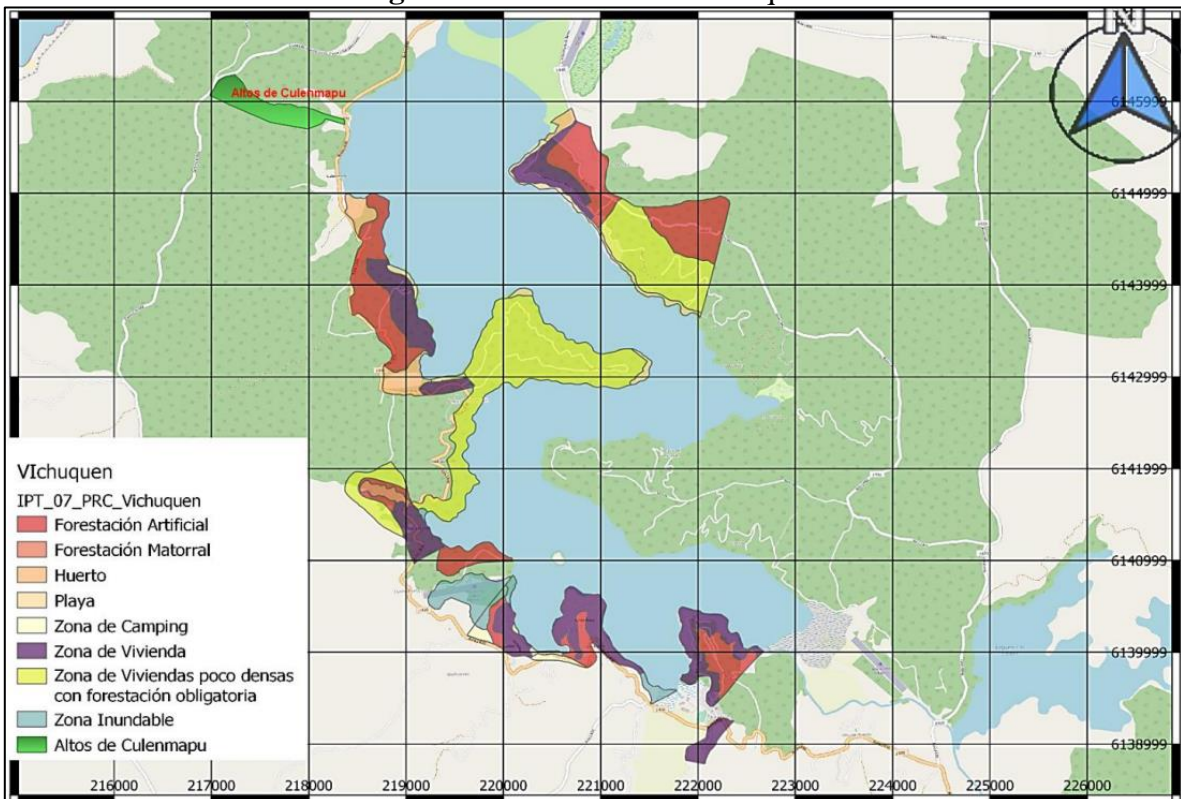
Figura 7: Lago Vichuquén



Fuente: IFA

- De acuerdo al examen de información efectuado, el Humedal Lago Vichuquén se encuentra parcialmente en la zona circunscrita al Plano Regulador Comunal de Vichuquén, aunque el Proyecto fuera del área regulada por tal instrumento.

Figura 8: Plano PRC de Vichuquén



Fuente: IFA

En base a los hechos constatados, la SMA dictó la Res. Ex N° 1394, de fecha 18 de agosto de 2022, mediante la cual inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA a este Proyecto en base al literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, confiriendo traslado a sus Titulares por un plazo de 15 días hábiles. Los argumentos de la SMA al momento de dictar la Res. Ex. N° 1394, fueron los siguientes:

- En primer lugar, la SMA indica que “*el muelle construido, corresponde a uno de tipo mecano de polietileno de alta densidad, con un total de 12 rampas para personas y embarcaciones*”. En base a lo anterior, la SMA señala que “*la operación de esta obra es susceptible de generar efectos ambientales en la avifauna acuática del humedal, principalmente, por efecto de la presencia y tránsito de vehículos acuáticos y personas, situación que implica, entre otros, la generación de ruidos, colisiones, atropellamientos y fraccionamiento del hábitat*”.
- En segundo lugar, la SMA establece que, considerando que el sector donde el proyecto se emplaza corresponde a un área montañosa, “*se debe hacer retiro de gran parte de la*

capa vegetal, situación que podría generar cambios en la escorrentía superficial y arrastre de sedimentos hacia el humedal Lago Vichuquén”.

- c) En tercer lugar, la SMA señala que, en consideración que el proyecto contemplaría sistemas de alcantarillado particular, sin considerar un sistema conjunto de recolección y tratamiento de aguas servidas, por lo que sería posible establecer la posibilidad de *“una eventual descarga de aguas servidas al humedal y, por tanto, por el ingreso de nutrientes al lago, que ya presenta un estado de eutrofización importante”.*
- d) En suma, la SMA concluye señalando que *“se verifica una alteración física y química de los componentes bióticos del humedal Lago Vichuquén, así como de las interacciones y flujos ecosistémicos de éste. Lo anterior, a causa de la implementación de un muelle sobre el humedal, susceptible de generar un deterioro, menoscabo, transformación e invasión en la avifauna del sector; de la remoción de la capa vegetal existente en el sector de ejecución del proyecto, pudiendo ocasionar un cambio en la escorrentía superficial y arrastre de sedimentos al humedal; y de la eventual descarga de aguas servidas en el humedal, acelerando su proceso de eutrofización y, con ello, el deterioro en la calidad de sus aguas y la afectación de su microbiota”*, por lo que, en consecuencia, *“el proyecto se encontraría en una hipótesis de elusión según lo dispuesto en el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300”.*

Posteriormente, con fecha 08 de septiembre de 2022, Office Hunter S.A. presentó un escrito evacuando el traslado conferido mediante la Res. Ex. N° 1394 de la SMA. En esta presentación, dicha sociedad sostuvo lo siguiente:

- a) En primer lugar, solicitó a la SMA que revocara la Res. Ex. N° 1394 por existir una causa judicial pendiente (Rol N° 49736-2021), seguida ante la Excelentísima Corte Suprema. Al respecto, dicha sociedad sostiene que la SMA debe inhibirse de conocer el conflicto en sede administrativa, pues se encuentra pendiente la resolución de la Excm. Corte Suprema.
- b) En segundo lugar, solicitó que, en caso de rechazarse la solicitud de revocación, la SMA procediera a la invalidación de la Res. Ex. N° 1394, en base a los mismos argumentos ya expuestos.
- c) En tercer lugar, entregó una serie de argumentos de fondo en caso que la SMA rechazara las solicitudes de revocación e invalidación. Dichos argumentos consisten, en síntesis, en los siguientes:
 - Argumenta que el único Titular del Proyecto es Office Hunter S.A y que la Sociedad Administradora Altos de Culenmapu SpA no es dueña ni participa de ningún proyecto. En efecto, señala que los dueños de la Sociedad Administradora Altos de Culenmapu SpA son los dueños de los predios subdivididos, quienes la han adquirido por vía de propiedad accionaria *“y residualmente Office Hunter S.A. en razón de las parcelas o lotes no transferidos”*. Además, indica que dicha empresa es la única dueña del Lote N° 1 que se ubica dentro del Proyecto¹. En suma, señala que *“las dos empresas no son co-titulares del proyecto Altos de Culenmapu, y de ningún otro proyecto.”*
 - Enseguida, señala que, al ser la Sociedad Administradora Altos de Culenmapu SpA la única dueña del Lote N° 1, aquello incluiría la propiedad del muelle constatado por la SMA. En efecto, este señala: *“la única dueña del Lote 1 es la Sociedad Administradora Altos de Culenmapu SpA y es, a su turno, dueña del equipamiento que está en esa Parcela, es decir, nada de lo que está allí, incluyendo el muelle, es de Office Hunter S. A”*².
 - Por otra parte, desmiente la existencia de una obra de alcantarillado. En efecto, indica que *“no hay, no habrá ni se intentaría contar con un sistema de alcantarillado”* y

¹ Escrito de 08 de septiembre de 2022, p. 12.

² Ibid., p. 13.

que, en consecuencia, “cada parcelero, y no mi representada, debe contar con su propia fosa”³.

- Asimismo, indica que no le resulta aplicable el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, pues la compra del predio se realizó el año 2016. Luego, el año 2017 se realizó la subdivisión predial. Y, posteriormente, el año 2018 se procedió a la comercialización de las parcelas y lotes. En este sentido, Office Hunter S.A. considera que el literal s) del artículo 10 no resulta aplicable, pues este “*es un precepto nuevo, que se introdujo por la Ley N.º 21.202 y se completó por un Reglamento dictado en noviembre del año 2020*”, de modo que, “*no EXISTÍA CUANDO desarrolló el Proyecto, en 2017, e inició su operación en el año 2018*”⁴.
- Así entonces, Office Hunter S.A. concluye señalando “*que la Superintendencia pretende aplicar la Ley N.º 19.300, en el pasaje en comento, literal s) del artículo 10, con efecto retroactivo, lo cual resulta, a simple vista, ilegal, arbitrario, contrario a la lógica jurídica más elemental y, sin duda, sumamente lesivo contra los derechos de mi representada*”⁵.

Con fecha 31 de marzo de 2023, la SMA dictó la Resolución Exenta N° 589, de 31 de marzo de 2023, en la cual rechazó las solicitudes de revocación e invalidación solicitadas por Office Hunter S.A., y a su vez tuvo presente las consideraciones de hecho y derecho presentadas por el mismo en su escrito de evacúa traslado.

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

Revisada la plataforma e-SEIA, fue posible constatar que el proyecto “Altos de Culenmapu” 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 “ALTOS DE CULENMAPU”

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 el artículo 10 literal s) de la Ley N°19.300. Como ya se indicó previamente, esta Dirección Ejecutiva estima pertinente emitir, adicionalmente, un pronunciamiento respecto al subliteral g) del art. 3 del RSEIA.

En relación con lo anterior, se hace presente que la Ley N°19.300, en su artículo 8°, dispone: “*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 N° 19.300 señala que, deberán someterse al SEIA “*los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases*”.

Establecido lo anterior, a continuación se procederá al examen de la eventual configuración del literal g.1. del artículo 3 del RSEIA y, con posterioridad, se analizará la eventual configuración del literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, consultado por la SMA a esta Dirección Ejecutiva.

3.1. Análisis de la tipología del artículo 3 literal g.1. del RSEIA

³ Ibid., p. 15.

⁴ Ibid., p. 16.

⁵ Ibid., p. 18.

En relación al literal g) del artículo 10, cabe tener presente que el subliteral g.1. 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:

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 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 entenderá 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 República⁶ (“CGR”), aquel debe ser entendido según el uso general del mismo, por así disponerlo el artículo 20 del Código Civil⁷. 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 contempla la

⁶ Contraloría General de la República, Dictamen N° 7.634, de 15 de febrero de 2007.

⁷ 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*”.

construcción de viviendas pues esta corresponde a los propietarios de los predios objeto de la subdivisión.

Por otra parte, 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).

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.

En base a lo anterior, cabe señalar que el Proyecto, al menos, contempla como obra de urbanización un sistema de agua potable, lo cual fue constatado por la SMA como una Red de Agua⁸. En efecto, mediante la Resolución Exenta N° 3731, de 24 de octubre de 2019, la Seremi de Salud del Maule aprobó el proyecto “*Instalaciones de agua potable particular Altos de Culenmapu*”, a nombre de Office Hunter S.A. En dicha Resolución, se establece que el Proyecto contempla 44 viviendas con 6 habitantes por vivienda. Además de lo anterior, también consta en el expediente el empale de una red eléctrica, la cual ya estaría construida y habilitada.

Dicho lo anterior, cabe señalar que la propia SMA señala que “**no resulta aplicable a la especie el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en el artículo 3° del RSEIA**”⁹ (Énfasis añadido). Ello, por cuanto las viviendas construidas por los propietarios particulares de los inmuebles, no superan el umbral establecido en la tipología. Con todo, si bien las viviendas particulares no sobrepasan el umbral de la tipología, cabe tener presente que estas no fueron construidas por el Titular, sino por los propietarios de los sitios resultantes de la subdivisión, lo que impide determinar la descripción de un proyecto inmobiliario. Sin perjuicio de ello, cabe agregar que, conforme lo informó el SAG de la Región de Maule, el Proyecto en análisis se inició en base a la normativa de subdivisión de predios rústicos¹⁰, encontrándose en consecuencia sujeto a las restricciones y prohibiciones establecidas en los artículos 55 y 56 de la LGUC¹¹, cuestión que reconoce expresamente Office Hunter S.A. en su carta evacuando el traslado conferido¹².

En este contexto, 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

⁸ IFA, p. 13.

⁹ Res. Ex. N° 1394/2022, p. 9.

¹⁰ En efecto, en el certificado N° 248 del SAG del Maule, de fecha 02 de octubre de 2017, se indicó que: “*a solicitud de subdivisión del predio denominado Lote 3, resultante de la subdivisión del inmueble de mayor extensión denominado Resto de la Primera Porción de la Hijueta Tercera de la Hijueta del Fundo Culenmapu. Rol de avalúo N° 155-351, de la comuna de Vichuquén; Provincia de Curicó. Propiedad del (la) Sr(a): OFFICE HUNTER S.A. Conforme al plano de parcelación y demás antecedentes tenidos a la vista, cumple con la normativa vigente para los predios rústicos, no significando el presente certificado autorización de cambio de uso de suelos*”.

¹¹ 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).

¹² En efecto, en el escrito de evacúa traslado, de fecha 08 de septiembre de 2022, p. 11, Office Hunter señala: “*La actividad de Office Hunter S. A. es vender lotes o parcelas de 5.000 m² cada uno, aproximadamente, y lo hace de conformidad con la ley, **entendiendo como tal el decreto de Ley N.º 3.516 y de conformidad lo que establece el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.** Mi representada es la que compra, subdivide y vende lotes o parcelas, terrenos; por el contrario, no construye, ni ha construido, no piensa construir viviendas u otra edificación en las parcelas que comercializa*” (Énfasis añadido).

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. Al respecto, cabe tener en consideración que 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.

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 son 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.

Dicho lo anterior, y 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, no resulta posible visualizar que el Proyecto se enmarque en alguna de hipótesis excepcionales contempladas en la aludida disposición legal y pudiere, consecuentemente, obtener la autorización correspondiente. Asimismo, y a la luz de los antecedentes revisados, tampoco resulta claro que el proyecto cuente con todas las autorizaciones y pronunciamientos requeridos por el referido artículo. En efecto, si bien los Titulares indican que cuentan con el informe favorable de la SEREMI MINVU (Resolución N° 002121 de fecha 28 de noviembre de 2019), este no consta entre los antecedentes disponibles.

En este contexto, y considerando que la situación de las autorizaciones e informes favorables no se encuentra completamente dilucidada, esta Dirección Ejecutiva estima apropiado incorporar las siguientes **prevenciones** en relación con este literal:

- 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 la tipología establecida en el literal g.1.1 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, en base a los antecedentes que existen en este procedimiento, que la tipología del literal g.1. del artículo 3 del RSEIA tampoco se configuraría, por cuanto no contemplaba originalmente la construcción de viviendas, no superando el umbral del subliteral g.1.1; las edificaciones (clubhouse) que podrían caber dentro del subliteral g.1.2 no cumplen con las características requeridas por dicho precepto; y las obras que pudieren entenderse comprendidas en el subliteral g.2 (muelle mecano) no cumplen con ninguna de las características necesarias para la configuración de dicha tipología.

- Adicionalmente, es menester señalar que el pronunciamiento de no ingreso al SEIA del Proyecto en virtud de la tipología establecida en el literal g) 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 a los Titulares obtener todas las autorizaciones, informes previos favorables y/o permisos necesarios para acreditar la conformidad del Proyecto con la normativa urbanística.
- Por otra parte, cabe hacer presente que el Ministerio de Agricultura, mediante el Ord. N° 637, de fecha 12 de julio de 2022¹³, 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 República¹⁴ y la jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema¹⁵.
- 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”*.
- 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 predial¹⁶. Por otra parte, ha indicado que los dueños de predios rústicos

¹³ 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.

¹⁴ 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.

¹⁵ 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 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).

¹⁶ 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 Itma. 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).*

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 privilegiado¹⁷.

- 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.
- 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 inoficioso evaluar un proyecto que no cumple con la normativa que le resulta aplicable y cuya compatibilidad territorial sería cuestionada.
- 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.
- 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”).

3.2. Análisis de la tipología del literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300

Respecto al análisis de la tipología establecida en el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, este establece que deben ingresar al SEIA aquellos proyectos que consideren la *“Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie”*.

¹⁷ En las ya citadas sentencias Roles N° 100856 – 2022; N° 100869 – 2022; N° 101080 – 2022, N° 101241 – 2022, la Iltrma. 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”* (énfasis añadido).

El análisis de esta tipología se dividirá en las siguientes partes. Primero, se entregarán algunos antecedentes preliminares a la revisión de la tipología del literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300. Segundo, se analizará la alegación de Office Hunter S.A. que sostiene que no resulta aplicable el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

3.2.1. Antecedentes preliminares a la revisión de la tipología del literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300

De manera preliminar, cabe precisar el hito de inicio del Proyecto, para efectos de analizar la aplicación de la tipología del literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300. Al respecto, en conformidad a lo señalado en el Oficio Ordinario N°20229910238, de fecha 17 de enero de 2022, de la Dirección Ejecutiva del SEA que “Imparte instrucciones en relación a la aplicación de los literales p) y s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300” (en adelante, “Of. Ord. N° 20229910238/2022”), la ejecución a la que se refiere el artículo 8 de la Ley N° 19.300 anteriormente citado, se refiere a la **ejecución material** del respectivo proyecto o actividad. En este sentido se ha pronunciado la Contraloría General de la República, que mediante dictamen N°6693 del año 2014, señaló: “Finalmente, y dadas las consideraciones que sobre el particular realizan los interesados acerca de este punto, se ha estimado concerniente adjuntar el ejemplar del dictamen N° 12.659, de 2008, extraído de la base de datos de jurisprudencia de este Órgano Fiscalizador, según el cual, en lo atinente a la necesidad de someter la ejecución de proyectos como el de la especie al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental normado en la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, dicho imperativo -de ser procedente-, en todo caso, está referido a “la ejecución material” del respectivo proyecto o actividad”¹⁸.

En este sentido, en el Of. Ord. N° 20229910238/2022 se concluye que “deben ingresar al SEIA aquellos proyectos que hayan iniciado o pretendan iniciar **su ejecución material** con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 21.202 y que se encuadren dentro de las tipologías de ingreso modificadas o incorporadas por la Ley de Humedales Urbanos, esto es, las contenidas en los literales p), q) y s). Lo anterior, debe entenderse “con independencia de la obtención de cualquier acto administrativo -ambiental u otro- que diga relación con el proyecto o actividad y que se haya verificado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 21.202” (Énfasis agregado).

Al respecto, la Corte Suprema ha ratificado la aplicación de este criterio, indicando: “Que, además de lo señalado, lo cierto es que, en la actualidad, de acuerdo con lo informado por la Superintendencia del Medio Ambiente, el proyecto tal como fue concebido no cuenta con autorización medioambiental para su ejecución, ya que requiere de su ingreso al SEIA, Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, y una resolución favorable para aquello. **No constituye un óbice para lo anterior el hecho que la inmobiliaria haya obtenido, en su minuto, permisos de edificación y urbanización por parte de la Municipalidad, al formar parte de una normativa y materia completamente diferente** (...)”¹⁹ (énfasis agregado).

Establecido todo lo anterior, cabe tener presente que, en este caso particular, este Servicio no cuenta con los antecedentes suficientes para poder determinar que la ejecución material de este Proyecto se habría realizado antes o después de la entrada en vigencia de la Ley N° 21.202, de modo que, preliminarmente, no resulta posible tener por configurado este literal, sin perjuicio que la SMA podrá acompañar nuevos antecedentes que permitan establecer con certeza la fecha en que se habría producido la ejecución material del mismo.

3.2.2. Aplicación del literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300

Sobre la aplicación del literal s) del artículo 10 de la Ley 19.300, la SMA señala que este resultaría aplicable a humedales urbanos que cuentan con declaración oficial como respecto de aquellos que no cuentan con dicha declaración en base a lo establecido por la Contraloría General de la República en el Dictamen E157665, de 19 de noviembre de 2021, de modo que aunque el Lago Vichuquén no ha sido reconocido oficialmente este se

¹⁸ Dictamen N° 6.693, de fecha 28 de enero de 2014. En el mismo sentido, dictámenes N° 12.659, de 2008, N° 29143 de 2006, N° 27.288 de 2001, N° 31.573 de 2000 y N° 40.638 de 1997. La Corte Suprema también ha ratificado la aplicación de dicho criterio en fallo de sentencia causa Rol N° 129.273-2020, considerando undécimo.

¹⁹ Corte Suprema, sentencia causa Rol N° 21970-2021, considerando noveno.

encontraría dentro del listado de humedales urbanos contenido en el catastro del Ministerio del Medio Ambiente.

Por el contrario, Office Hunter S.A. ha señalado que la aplicación de la tipología establecida en el literal s) del art. 10 de la Ley N° 19.300 no procede pues el proyecto comenzó a ejecutarse de forma previa a la incorporación de dicha tipología mediante la Ley N° 21.202. En palabras de esta sociedad: “*es imposible que mi representada haya querido o tratado de eludir una norma legal que no existía cuando [se] desarrolló el Proyecto, en 2017, e inició su operación en el año 2018*”²⁰.

Al respecto, cabe tener presente que la incorporación del literal s) al artículo 10 de la Ley 19.300 se realizó a través de la Ley 21.202, la que fue publicada con fecha 23 de enero de 2020. Dicha ley constituye una norma de derecho público, las cuales a falta de norma expresa rigen in actum²¹, es decir, que desde su publicación afectan a todas aquellas situaciones futuras comprendidas en los ámbitos que regulan. En esta misma línea argumentativa cabe señalar que en el apartado II., del Of. Ord. N° 20229910238/2022, de 17 de enero de 2022, se regula la entrada en vigencia del literal s) y la obligación de ingresar al SEIA, donde se señala expresamente: “*A efectos de mantener una interpretación armónica entre lo señalado precedentemente respecto de la entrada en vigencia de la Ley N°21.202 y lo dispuesto en los artículos 8 y 10 de la Ley N°19.300, es menester concluir que **deben ingresar al SEIA aquellos proyectos que hayan iniciado o pretendan iniciar su ejecución material con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 21.202 y que se encuadren dentro de las tipologías de ingreso modificadas o incorporadas por la Ley de Humedales Urbanos, esto es, las contenidas en los literales p), q) y s)**”²² (énfasis añadido).*

De esta manera, conforme se estableció en la sección 3.2.1 de este Informe, este Servicio no cuenta con los antecedentes suficientes para poder determinar la fecha en que se habría producido la ejecución material del Proyecto.

Sin perjuicio de lo anterior, y en el evento de que la SMA cuente con antecedentes para sostener que el proyecto comenzó su ejecución con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 21.202, cabe tener presente que para que se configure el literal s) el Of. Ord. N° 20229910238/2022 establece que deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

- a) Que el humedal se encuentre total o parcialmente dentro del límite urbano.
- b) Análisis de susceptibilidad de afectación, que implica verificar si la ejecución de las obras o actividades “*puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano (...)*”. El mismo instructivo precisa que la alteración física consiste en “*aquellos cambios en la estructura y funcionamiento del humedal y que afecten a sus componentes bióticos (flora, vegetación y fauna), sus interacciones o sus flujos ecosistémicos*”. Por su parte, establece que la alteración química corresponde “*a aquellos cambios en componentes abióticos (por ejemplo, agua o aire), y cuyas concentraciones y/o características se vean alteradas de forma tal que sobrepasen la capacidad del humedal de procesar naturalmente dicho cambio, afectando a sus componentes bióticos, sus interacciones o sus flujos ecosistémicos*”; y
- c) Que la potencial alteración física o química del humedal se materialice de forma específica, esto es, que implique “*su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo,*

²⁰ Escrito de evacúa traslado, de fecha 08 de septiembre de 2022, p. 17.

²¹ El Tribunal Constitucional ha reconocido esta regla, por ejemplo, en la STC Rol N° 2793, de fecha 15 de septiembre de 2015, considerandos decimonoveno y vigésimo.

Por su parte, la Contraloría General de la República, la reconocido en los dictámenes N° 58.037, de fecha 05 de agosto de 2016; 91257, de 20 de diciembre de 2016; 6326, de 05 de marzo de 2019; 8515, de 29 de abril de 2020, entre muchos otros.

En el mismo sentido, la Corte Suprema ha reconocido la aplicación de este criterio en las SCS Roles N° 29499 – 2019, de 13 de diciembre de 2019; 30700 – 2020, de 02 de abril de 2020; 20988 – 2020, de 13 de abril de 2020, entre muchas otras.

²² Of. Ord. N° 20229910238/2022, p. 6.

transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie”.

En relación con el primer requisito, este se verifica, considerando que el lago Vichuquén se encuentra parcialmente dentro del límite urbano.

En relación con el segundo y tercer requisito, cabe reiterar que el presente proyecto contempla la construcción de un muelle mecano flotante en el lago Vichuquén. Sin embargo, se estima que esta obra no tiene la envergadura suficiente para causar una alteración física o química de relevancia sobre el área en cuestión, y cuyo ingreso al SEIA reporte algún beneficio.

Por su parte, se indica que la construcción de viviendas podría generar pérdida de cobertura vegetal que, eventualmente, podría generar cambios de escorrentía hacia el lago y arrastre de sedimentos. Asimismo, se indica que dichas viviendas contemplarían la implementación de sistemas de alcantarillado particulares, sin que sea posible determinar el impacto que éstos podrían generar sobre el lago. Con todo, es menester señalar que en el procedimiento administrativo ante la SMA no constan antecedentes suficientes que permitan determinar con certeza el número y características constructivas de cada edificación futura, así como tampoco de las posibles soluciones sanitarias -cuestión que determinarán los futuros y actuales 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 precisarse adecuadamente la información correspondiente a la descripción de proyecto, la consecuente predicción y evaluación de los impactos se tornará inoficiosa. Lo anterior, sin perjuicio de que la SMA pueda remitir nuevos antecedentes que permitan determinar con certeza la afectación que podría generarse.

Considerando lo anteriormente expuesto, es necesario concluir sobre la tipología de la letra s) que no constan en el expediente antecedentes suficientes respecto al inicio de ejecución material del Proyecto, lo que resulta determinante para establecer si la Ley N°21.202 le resulta aplicable. Asimismo, y aun en el evento en que la ejecución material del Proyecto haya iniciado con posterioridad a la entrada en vigencia de la citada Ley – y por tanto le resultare aplicable –, tampoco existen antecedentes suficientes que permitan establecer si se genera o no una eventual afectación al humedal asociado al límite urbano “Lago de Vichuquén”, de modo que no es posible determinar si se configura o no el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

4. CONCLUSIÓN

En definitiva, de los antecedentes tenidos a la vista y el análisis anteriormente efectuado, cabe concluir que el proyecto “Altos de Culenmapu” no configura la tipología establecida en el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, al no contemplar por sí mismo la construcción de viviendas, de acuerdo con lo expuesto en el presente pronunciamiento, **sin perjuicio de las prevenciones realizadas por esta Dirección Ejecutiva en la sección 3.1 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 y 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.

Por otra parte, no constan en el expediente antecedentes suficientes respecto al inicio de ejecución material del Proyecto, lo que resulta determinante para establecer si la Ley N°21.202 le resulta aplicable. Asimismo, y aun en el evento en que la ejecución material del Proyecto haya iniciado con posterioridad a la entrada en vigencia de la citada Ley – y por

tanto le resultara aplicable –, tampoco existen antecedentes suficientes que permitan establecer si se genera o no una eventual afectación al humedal asociado al límite urbano “Lago de Vichuén”, de modo que no es posible determinar si se configura o no el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300. Lo anterior, sin perjuicio de que puedan surgir otros antecedentes en el marco del procedimiento administrativo llevado adelante por la SMA.

Sin otro particular, le saluda atentamente,

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

GRC/TSN/JLV/aep

Distribución

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

C.c.:

- Dirección Regional del Maule del SEA.
- Office Hunter S.A. Correo electrónico: ausen@solisabogados.cl

Adj:

Ord. N° 0083, de 22 de febrero de 2022, de la División de Desarrollo Urbano del Minvu.



Firmado por: Valentina
Alejandra Durán
Medina
Fecha: 17/05/2023
18:44:05 CLT



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, dió 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.