



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

**ANT.:** ORD. N° 388, de fecha 16 de febrero de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que requiere pronunciamiento en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, respecto al “Proyecto inmobiliario Santo Domingo”, de titularidad de Inmobiliaria e Inversiones Nachtailer SpA.

**MAT.:** Evacúa Informe.

**Santiago,**

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

**A :** KATHARINA BUSCHMANN WERKMEISTER  
FISCAL (S)  
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

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

Cabe hacer presente que en la solicitud anteriormente individualizada la SMA concluye que las actividades realizadas por el Titular se enmarcarían en las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en el literal h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, en particular en el subliteral h.1.3 del artículo 3 del RSEIA, y 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*”.

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° 2191, de fecha 13 de diciembre de 2022, de la SMA (en adelante, “Res. Ex. N° 2191/2022”), que da inicio a procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del “Proyecto inmobiliario Santo Domingo”.

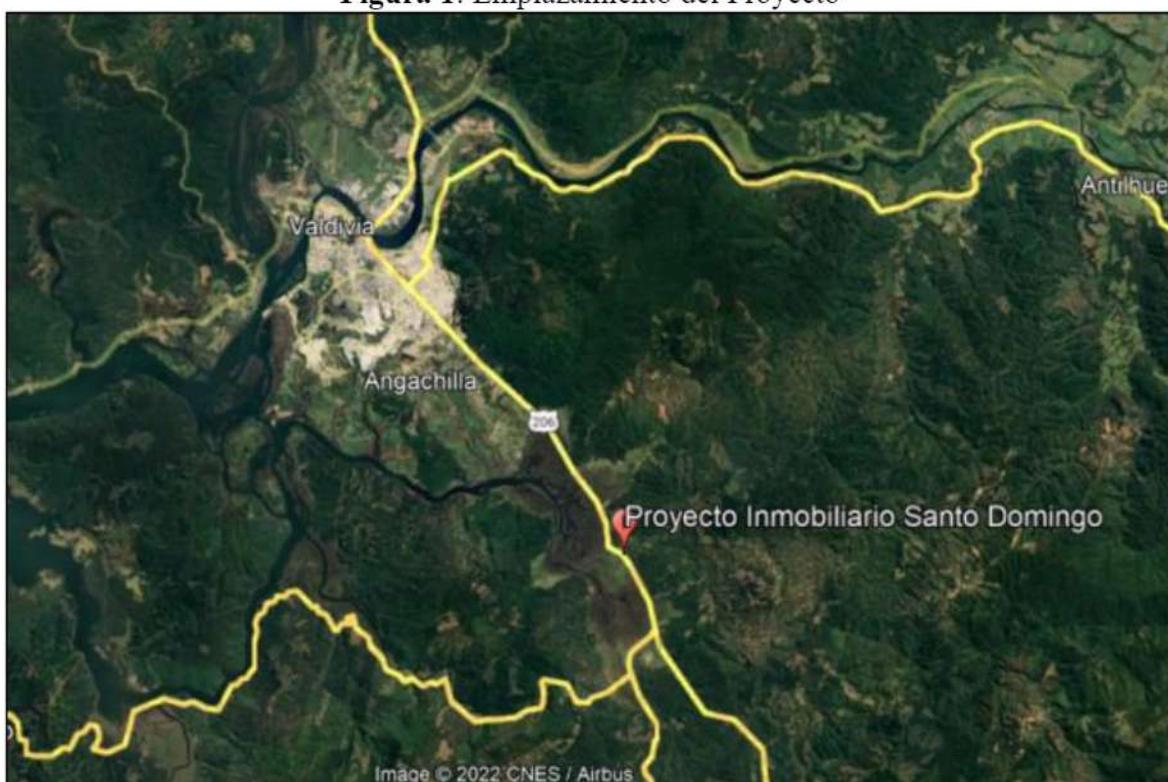


- ii. El ORD. N° 388, de fecha 16 de febrero de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que requiere pronunciamiento de esta Dirección Ejecutiva en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, respecto al “Proyecto inmobiliario Santo Domingo”.
- iii. El Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-1882-XIV-SRCA, junto con sus anexos (en adelante, el “IFA”).
- iv. La Carta S/N, de fecha 13 de enero de 2023, mediante la cual el Titular evacúa el traslado conferido en la Res. Ex. N° 2191/2022, junto con diversos documentos que acompaña a su presentación.
- v. La Carta S/N, de fecha 14 de junio de 2023, mediante la cual el Titular acompaña diversos antecedentes y documentos.
- vi. Los demás antecedentes que constan en el expediente administrativo sobre requerimiento de ingreso, Rol REQ-034-2022.

## 1. ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO

El Proyecto está ubicado en la salida sur de Valdivia, ruta T-206, camino a la localidad de Paillaco, comuna y provincia de Valdivia, región de Los Ríos.

**Figura 1:** Emplazamiento del Proyecto



Fuente: IFA

Este Proyecto corresponde a la parcelación de un predio de 59,23 hectáreas, el que fue objeto de subdivisión al amparo del DL 3.516 del año 1980, generándose un total de 72 parcelas rústicas de entre 0,5 y 5 hectáreas. De estas 72 parcelas, al momento de la inspección realizada por la SMA, 44 ya se encontraban vendidas y 28 estaban en poder del Titular.

## 2. HECHOS CONSTATADOS DURANTE LAS ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL AL PROYECTO

### 2.1. Fiscalización ambiental y requerimiento de ingreso

Las actividades de fiscalización desarrolladas por la SMA fueron iniciadas de oficio, en base a que dicha entidad tomó conocimiento a través de los medios de comunicación

regional de una denuncia presentada por el SEREMI MINVU a la Fiscalía. En este contexto, la SMA realizó una actividad de inspección con fecha 14 de septiembre de 2021.

Luego, mediante Resolución Exenta O.R.L.R N° 018, de fecha 15 de septiembre de 2021, la SMA requirió información al Titular y mediante el ORD. O.R.L.R N° 008/2022, de fecha 18 de febrero de 2022, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (en adelante “SEREMI MINVU”) de la región de Los Ríos. Además, se realizó un análisis de imágenes satelitales y se tuvo a la vista la página web en la que el titular promociona el proyecto.

Todas estas actividades de fiscalización fueron sistematizadas en el expediente de fiscalización ambiental DFZ-2022-1882-XIV-SRCA. A partir de lo anterior, la SMA concluyó lo siguiente:

- a. Las actividades desarrolladas por el Titular se emplazan en el predio ubicado en la ruta T-206, salida sur, camino a la ciudad de Paillaco, comuna de Valdivia, región de los Ríos. Las coordenadas del predio son las siguientes: WGS 84,18, UTM N:5.580.930, UTM E: 659.171.
- b. El Titular es dueño del Lote A del predio individualizado en el literal anterior, según consta en copia de escritura pública de fecha 30 de julio de 2018, inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Valdivia con fecha 31 de agosto de 2018, a fojas 3514 número 3400, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2018.
- c. El predio donde se emplaza el Proyecto ha sido objeto de tres procesos sucesivos de subdivisión conforme al DL 3.516, obteniéndose un total de 72 lotes, de entre 0,5 y 5 hectáreas, según consta en los Certificados N° 264-V, 53-V y 20-V del SAG de fechas 24 de diciembre 2018, 20 de abril de 2020 y 23 de febrero de 2021, respectivamente. En base al antecedente citado, la SMA constató que la superficie total del proyecto es de 59,23 hectáreas.
- d. El proyecto se emplaza fuera de la zona regulada por el Plan Regulador Comunal de Valdivia, es decir, se emplaza en un área rural.
- e. Asimismo, el Proyecto se encuentra dentro de la Zona Saturada por material particulado respirable MP10, definido mediante el Decreto N°25/2016, del Ministerio del Medio Ambiente, publicado con fecha 23 de junio de 2017. Aquello se deduce a partir de un análisis de imágenes satelitales realizado por la SMA respecto a la zona de emplazamiento del proyecto, el Plan Regulador Comunal de Valdivia y el polígono declarado Zona Saturada por el decreto antes referido.
- f. Durante el año 2021 el Proyecto era publicitado como “*Condominio Santo Domingo*”, tanto en el lugar en donde se emplaza, a través de un letrero decorativo en la entrada del predio, como así también a través de su página de Facebook. Lo anterior, según consta en las actas de inspección del SEREMI MINVU y SAG de la región de Los Ríos de fechas 10 de febrero de 2021 y 17 de marzo de 2021, respectivamente. Actualmente, el proyecto se promociona a través del sitio web [www.parclassantodomingo.cl](http://www.parclassantodomingo.cl).
- g. El Proyecto se promociona como uno que propicia “*Una vida en entorno natural con conciencia tanto en la protección del medio ambiente, como en el uso del suelo de nuestra región*”, como se puede observar directamente en la publicidad que se realiza en la página web administrada por el Titular.
- h. Conforme informó el Titular, al 14 de septiembre de 2021 se encontraba en formación una Cooperativa Apícola de apoyo y gestión para la producción y venta de miel de abejas, con un total de 33 propietarios registrados. A la misma fecha se encontraba en formación una Organización de Usuarios entre los propietarios de las parcelas para la extracción, almacenamiento y conducción de aguas superficiales del río Santo Domingo, en virtud de los derechos de aprovechamiento de aguas de los que son titulares, a fin de realizar la producción y distribución de agua potable para los diferentes lotes.

- i. Al momento de la inspección ambiental se encontraban vendidos 44 lotes, de los cuales 10 lotes ya contaban con viviendas construidas.
- j. En el contrato de compraventa de fecha 10 de julio de 2019, en virtud del cual se vende el lote 6, específicamente en su cláusula cuarta, se hace alusión al proyecto como “Loteo Santo Domingo”, según consta en copia de escritura pública de fecha 19 de agosto de 2021, celebrada ante Notario Público Titular de Valdivia y Corral, doña Carmen Podlech Michaud.
- k. En el lote N° 53 del predio se habilitó por parte del titular una multi cancha deportiva, juegos infantiles y un invernadero, según consta en el acta de inspección ambiental de fecha 14 de septiembre de 2021 de la SMA y en el acta de fiscalización del SAG, de fecha 17 de marzo de 2021.
- l. El Proyecto contempla el uso de caminos preexistentes a la subdivisión. Sin embargo, el Titular efectuó regularizaciones, ensanches y extensiones de los mismos, según lo informado por el propio Titular en su presentación de fecha 19 de octubre de 2021.
- m. Según se estableció en el acta de fiscalización del SAG, de fecha 17 de marzo de 2021, se constató erosión en distintas partes del predio, asociadas a las actividades o labores de apertura y/o ensanche de caminos y de remoción de vegetación en lugares de altas pendientes.
- n. El Proyecto cuenta con portón de acceso, sala de ventas, letreros decorativos de deslindes, con cercos para cada parcela, instalaciones de fibra óptica, manejo de taludes para la instalación de viviendas y en los caminos para evitar erosión.
- o. Según consta en la Resolución N°052, de fecha 16 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Aguas, Oficina Regional de Los Ríos, el Titular cuenta con derechos de aprovechamiento de aguas, respecto a las aguas superficiales y corrientes del río de Santo Domingo equivalente a 20 l/s.
- p. Según consta en el acta de fiscalización del SAG de fecha 17 de marzo de 2021, el Proyecto posee un Reglamento de Convivencia, el que, a la fecha de fiscalización, se encontraba en proceso de actualización.
- q. Según consta en el ORD. N° 429 de fecha 10 de mayo de 2022 del SEREMI MINVU de la región de Los Ríos, se constató apertura de caminos pavimentados con ripio compactado y estabilizado.
- r. El Proyecto cuenta con postes eléctricos y cada lote cuenta con empalmes eléctricos, desde donde cada propietario tramita su factibilidad de suministro de luz. Sin embargo, dicha red eléctrica es preexistente a la subdivisión, la que se encuentra instalada desde el mes de mayo de 2021, según consta en certificado de la empresa SAESA, adjuntado por el Titular en su presentación de fecha 19 de octubre de 2021.
- s. Según consta en el ORD. N° 429 de fecha 10 de mayo de 2022, del SEREMI MINVU de la región de Los Ríos, el Proyecto posee estanques para instalación de red colectiva de agua potable y un estanque de agua funcionando en punto de captación al interior del predio.
- t. Según consta en el ORD. N° 429 de fecha 10 de mayo de 2022, del SEREMI MINVU de la región de Los Ríos, se habrían realizado trabajos de alcantarillado del tipo particular para cada lote, los que corresponden a la solución de tipo particular para el tratamiento de aguas servidas que implementará cada propietario.
- u. El proyecto posee cuatro Planes de Manejo Forestal, los cuales fueron otorgados por CONAF.
- v. El Proyecto se ejecuta próximo a una porción del humedal urbano Angachilla, declarado como tal mediante Resolución Exenta N°1337, de fecha 30 de noviembre de 2021, del Ministerio del Medio Ambiente. A su vez, mediante Decreto Supremo N° 28, de fecha 2

de julio de 2021, del Ministerio de Medio Ambiente, se declaró Santuario de la Naturaleza al sistema de Humedales Angachilla, formado por los esteros Miraflores, Angachilla, Prado Verde, Las Parras, Las Gaviotas, y las lagunas de Santo Domingo.

En base a los hechos constatados previamente, la SMA dictó la Res. Ex. N° 2191/2022, mediante la cual inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA a este Proyecto en base a las tipologías establecidas en los literales h.1.1, h.1.3 y p) del artículo 3 del RSEIA y al literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, confirmando traslado a su Titular por un plazo de 15 días hábiles. Los argumentos de la SMA, fueron las siguientes:

- a) Que, en lo que respecta a la eventual configuración de los sublitterales h.1.1 y h.1.3 del artículo 3 del RSEIA, cabe señalar que la SMA sostuvo que *“se desprende que el proyecto se puede caracterizar como uno de carácter inmobiliario (loteo y conjunto de viviendas que contempla obras de urbanización y edificación, además de considerarse también un proyecto destinado a equipamiento) ejecutado en una Zona Declarada Saturada, que se emplaza en un área rural, que requiere de sistemas propios de producción y distribución de agua potable (subliteral h.1.1 del artículo 3° del RSEIA) y que se ejecuta sobre una superficie igual o superior a siete hectáreas (subliteral h.1.3. del artículo 3° del RSEIA).”*
- b) Que, en relación con el literal p) del artículo 3 del RSEIA, la SMA indicó que *“el proyecto contempla la ejecución de obras y actividades a una distancia de 450 metros de áreas colocadas bajo protección oficial – Santuario de la Naturaleza Humedales de Angachilla y Humedal Urbano Angachilla –, por lo que podría ser susceptible de afectar sus objetos de protección ambiental, en consideración a su magnitud, envergadura y duración”.*
- c) Que, en lo que respecta a la eventual configuración del literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, la SMA indicó que *“el proyecto contemplaría obras o actividades que podrían significar una alteración física o química del Humedal Urbano Angachilla, generando, a lo menos, el deterioro y menoscabo de la flora y fauna contenida dentro de este”.*

Posteriormente, con fecha 13 de enero de 2023, el Titular evacuó el traslado conferido mediante la Res. Ex. N° 2191/2022 de la SMA, a través de la presentación de una Carta S/N y acompañando diversos documentos en el primer otrosí de dicho escrito. En lo que interesa para efectos de este Informe, cabe señalar que el Titular señaló lo siguiente:

- a) En lo que se refiere a la eventual configuración del literal h.1.3 del art. 3 del RSEIA, el Titular señala que no se configura el presupuesto base del literal h.1. del artículo 3 del RSEIA, en base a los siguientes argumentos:
  - Que, el Proyecto no corresponde a un *“loteo”*, pues a pesar que el predio fue objeto de subdivisión, el Proyecto no contempla ni la apertura de nuevas vías públicas, ni su correspondiente urbanización, por lo que legalmente no se estaría en presencia de un loteo de terrenos. En este sentido, el Titular indica que los caminos interiores son privados y constituidos de acuerdo a las servidumbres civiles.
  - Por otra parte, sostiene que el Proyecto no corresponde a un *“conjunto de viviendas”* en cuanto la construcción de estas es algo que corresponde a los propietarios de los predios subdivididos. A este respecto, el Titular señala que no es posible considerar como parte del Proyecto la eventual e hipotética construcción de las viviendas por parte de los propietarios de los predios.
  - Que, asimismo, el Titular descarta que el Proyecto contemple obras de edificación pues señala que es algo de iniciativa eventual de cada propietario, es decir, se trataría de un hecho ajeno responsabilidad de los propietarios de los predios generados en la subdivisión.
  - Que, también descarta que el Proyecto contemple obras de urbanización, pues señala que no concurre ninguno de los casos que el legislador ha definido como esencial o constitutivo de una urbanización. En este sentido, indica que no basta con realizar alguna de las obras del artículo 134 de la LGUC para tener por configurada una obra de urbanización, sino que, además, esta obra debe realizarse en el espacio público existente,

al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo, en un predio afecto a la ley de copropiedad o en el área del predio que estuviere afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo. Así entonces, aunque en la especie se hubiere verificado la existencia de obras que aparecen listadas en el artículo 134 de la LGUC, conforme indica el Titular estas no podrían ser consideradas obras de urbanización pues no se realizan en un loteo, en un predio afecto a la Ley de Copropiedad, o en el área de un predio que estuviere afecto a utilidad pública de un determinado IPT.

- Que, del mismo modo, el Titular señala que la obligación de desarrollar obras de urbanización se aplicaría únicamente respecto de subdivisiones menores a los 0,5 ha, cuestión que no ocurre en este caso porque todos los predios superan dicho umbral, de modo que no les es exigible realizar obras de urbanización.
  - Que, no cabe considerar como obras de urbanización las obras asociadas a captación, almacenamiento y conducción de agua pues, según indica, es propio de cualquier obra agrícola contar con derechos de aprovechamiento de aguas. Por otra parte, destaca que la titularidad de los derechos de aprovechamiento de agua corresponde a la Comunidad de Aguas del Río Santo Domingo, que sería un sujeto distinto.
  - Que, conforme indica el Titular, no puede considerarse el Proyecto como uno destinado a equipamiento, pues el Lote N° 53 que menciona la SMA, está destinado al funcionamiento y actividades de la Cooperativa Agrícola Santo Domingo, conforme a un contrato de comodato donde se realizan cultivos y prácticas agrícolas y apícolas, sin perjuicio del fomento de la integración y actividades comunitarias de los cooperados. Adicionalmente, el Titular agrega que las instalaciones del invernadero, juegos infantiles y multi cancha no superan los umbrales asociados al literal h.1.3. del artículo 3 del RSEIA.
  - Que, finalmente, el Titular señala que el requerimiento de ingreso asociado a la tipología del literal h.1.3. del artículo 3 del RSEIA adolece de objeto ilícito, pues se estaría imponiendo al Titular la obligación de asumir una tipología de ingreso que sería ajena a la realidad y formalidad del Proyecto, y que este no cumpliría con los requisitos para determinar la aplicabilidad del artículo 55 de la LGUC. En otras palabras, el Titular indica que *“la SMA obliga al titular a someter al SEIA un proyecto que, como lo requiere, no reúne las características para la procedencia del permiso ambiental sectorial del art. 160 del RSEIA, referido a los requisitos establecidos en el inciso 3° del art. 55 de la LGUC antes señalado, lo que constituye un objeto ilícito del mismo, por cuanto contraviene el derecho público chileno, resulta inaceptable para los requeridos, e inconducente a los fines y facultades de la propia SMA”*<sup>1</sup>.
- b) Por otra parte, en lo que refiere al literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, el Titular señala lo siguiente:
- Que, en primer término, respecto al humedal urbano “Angachilla”, el Titular indica que su declaración es posterior a los 3 procesos de división completados según Certificados N° 264-V, 53-V y 20-V del Servicio Agrícola y Ganadero, de fechas 24 de diciembre 2018, 20 de abril de 2020 y 23 de febrero de 2021.
  - Que, asimismo, señala que la Resolución Exenta N° 2191/2022 adolece de falta de fundamentación pues no explica qué tipo de actividades constituirían las fuentes susceptibles de alterar física o químicamente el humedal protegido, o significar el deterioro y menoscabo de la flora y fauna contenida dentro de este.
  - Que, del mismo modo, sostiene que entre el Humedal Angachilla y el Proyecto se emplazan otros predios privados y la Ruta T-206, camino público de acceso sur a la ciudad de Valdivia, los que generarían una barreras natural y artificial respecto de cualquier injerencia o afectación.

---

<sup>1</sup> Carta S/N, de 13 de enero de 2023, p. 30.

- Que, agrega que la eventual susceptibilidad de afectación no es otro que las eventuales viviendas y pequeñas actividades agrícolas, apícolas, de cultivo de plantas nativas u otras menores que dueños de los predios realizan a la fecha, encontrándose estas a más de 9 kilómetros del Humedal Urbano Angachilla.
  - Que, de la misma manera, el Titular indica que el Proyecto no contempla ningún sistema colectivo de tratamiento de aguas servidas, y no existe ningún tipo de riles ni de descarga superficial de aguas de ningún tipo a ningún curso de aguas.
  - Que, para concluir su análisis respecto a este apartado, señala que *“de la información disponible en este expediente administrativo, resulta evidente que la división rural en cuestión no genera o presenta impactos ambientales actuales ni futuros, ni menos de una magnitud o envergadura que justifique una evaluación ambiental”*<sup>2</sup>.
- c) Por todo lo anterior, el Titular solicita a la SMA *“resolver que no corresponde someter al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental el proceso de parcelación del Lote A, sector Santo Domingo, efectuado por mi representada conforme al art. 1° inc. 1° del DL 3516 33 según Certificados N° 264-V, 53-V y 20-V del Servicio Agrícola y Ganadero de fechas 24 de diciembre 2018, 20 de abril de 2020 y 23 de febrero de 2021, respectivamente”*.

Con posterioridad, el Titular presentó al SEA la Carta S/N de fecha 14 de junio de 2023 mediante la cual acompañó documentación con la finalidad de complementar lo señalado en la reunión de lobby AW004AW1310755, realizada con fecha 30 de mayo de 2023. En dicha presentación el Titular destaca la presentación de Certificados de Registro de Apicultores y Declaración de Apiarios, Certificado de Inscripción de Viveros y Depósitos de Plantas en la Nómina de Viveros y Depósitos de plantas inscritos en el SAG, junto con antecedentes que darían cuenta de *“un conjunto de actividades de producción y venta de miel, construcción de un invernadero general, cultivo de plantas nativas melíferas, capacitaciones, participación en ferias y otras actividades”*.

## **2.2. Proyectos sometidos a evaluación ambiental y/o consulta de pertinencia**

Revisada la plataforma e-SEIA, fue posible constatar que el “Proyecto Inmobiliario Santo Domingo” 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**

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, respecto al literal h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, específicamente en lo que respecta al literal h.1.3. del art. 3 del RSEIA y, además, respecto a la eventual configuración del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300. Sin perjuicio de lo anterior, esta Dirección Ejecutiva estima pertinente emitir un pronunciamiento respecto a los literales h.1.1. del art. 3 del RSEIA y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, pues la Res. Ex. N° 2191/2022 de la SMA indica, en su sección III sobre conclusiones, que también se configurarían dichas tipologías.

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

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

<sup>2</sup> Ibid., p. 32.

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”.

A continuación, se examinará la eventual configuración de los literales mencionados.

### 3.1. Análisis de la tipología establecida en los literales h.1.1 y h.1.3 del artículo 3 del RSEIA

En relación con el literal h) del artículo 3 del RSEIA, corresponde tener presente que este dispone que deben ingresar al SEIA los:

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

*h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:*

*h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas;*

*[...]*

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

Al respecto, cabe señalar que el Proyecto cumple con emplazarse “en zonas declaradas latentes o saturadas”, en los términos del literal h) del art. 3 antes transcrito, pues se encuentra dentro de la Zona Saturada por material particulado respirable MP10, definido mediante el Decreto N° 25/2016, del Ministerio del Medio Ambiente, publicado con fecha 23 de junio de 2017.

Luego, el **literal h.1.** señala que se entenderán por “proyectos inmobiliarios” aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten algunas de las características singularizadas en los subliterales h.1.1, h.1.2, h.1.3 y h.1.4. De esta forma, es preciso despejar -en la especie- si efectivamente el Proyecto corresponde, de acuerdo con sus características, a un loteo o conjunto de viviendas y, en caso afirmativo, si dicho loteo o conjunto de viviendas contempla obras de edificación y/o urbanización, a modo de configurar la tipología en cuestión.

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

En segundo lugar, en lo referente al término “loteo”, la OGUC define en su artículo 1.1.2 la expresión “loteo de terrenos” como el “proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización”.

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

refiere al espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados, no motorizados y/o peatones que tiene la calidad de bien nacional de uso público.

A su turno, el artículo 1.1.2 de la OGUC delimita el alcance del vocablo “urbanizar”, 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 el ya referido Ord. N° 0083/2022.

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

- i. De acuerdo con lo establecido en el DL N° 3.516, los predios rústicos -inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados en áreas rurales- podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie predial mínima de 0,5 ha, los cuales quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la LGUC, esto es, deberán mantener su aptitud agrícola, ganadera o forestal, sin perjuicio de poder acogerse a las excepciones consagradas en el artículo 55 de la LGUC.
- ii. El artículo 55 de la LGUC corresponde a un precepto de carácter prohibitivo y de excepción, el cual establece el estatuto general de aplicación en suelo rural. El inciso primero de dicha disposición establece que no se encuentra permitido en el área rural “abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones”, es decir, la norma prohíbe expresamente 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.
- iii. En relación con lo anterior, y de acuerdo con los antecedentes que constan en este procedimiento administrativo, cabe tener presente que el Titular indica que el Proyecto tendría una aptitud agrícola, principalmente pues se habría constituido una Cooperativa Agrícola cuyo objeto es “la producción, distribución, transformación y compraventa de bienes, productos y servicios relacionados con la actividad silvoagropecuaria y apícola en particular, con el fin de procurar un mayor rendimiento de ella”<sup>3</sup>. Según señala el Titular, la aptitud agrícola del predio se demuestra en base “la construcción de invernadero, cultivo de plantas nativas melíferas, registros apiarios de los cooperados, participación en ferias, volúmenes de producción de miel alcanzados, distribución de actividades entre los cooperados”<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Artículo 4°. - Acta Junta General Constitutiva Cooperativa Santo Domingo Limitada, ante notario público interino don Claudio Eugenio Aravena Bustos, de fecha 02 de febrero de 2022.

<sup>4</sup> Carta S/N, de fecha 13 de enero de 2023, p. 8.

Sin embargo, cabe tener presente que el SAG<sup>5</sup> señaló, en base a una actividad de fiscalización que desarrolló con fecha 17 de marzo de 2021, que en el caso de este Proyecto los predios generados a la luz de las subdivisiones “(...) **no presentan uso agrícola, ganadero o forestal**. Los sectores con pendiente pronunciada y los lotes diseñados en ellos, **hacen particularmente difícil la realización de una actividad agrícola ganadera o forestal allí**. Cabe mencionar que en suelos clase VIII, **no es posible realizar actividad agrícola sustentable, por las características propias de esos suelos de alta pendiente, donde solo es posible la mantención de la vegetación existente**” (Énfasis añadido). Además, el SAG señaló que “**la construcción de algunas viviendas que no acompañan o apoyan algún tipo de sistema predial de producción agropecuaria**”; “**la existencia de avisos publicitarios en distintas fuentes, que daban cuenta de un proyecto orientado a la generación de un condominio de tipo meramente residencial**”; “**la existencia de un área que, claramente y más allá de toda duda razonable, corresponde a un área común, destinada a esparcimiento, pues cuenta con una cancha de tenis y juegos infantiles propios de dichas áreas**” (Énfasis añadido).<sup>6</sup> Así entonces, resulta forzoso concluir que no es claro que este Proyecto tenga una finalidad agrícola como señala el Titular, sino que más bien parece ser que su finalidad es de tipo residencial, en cuanto la propia autoridad agrícola así lo ha estimado.

- iv. En tal contexto normativo, corresponde determinar si el proyecto en cuestión corresponde a un “conjunto de viviendas” o “loteo”, según exige el literal h.1 en análisis:
  - En primer lugar, cabe señalar que, sin perjuicio que en el futuro puedan realizarse construcciones en el lugar de emplazamiento del Proyecto, no cabe que este sea calificado como un “conjunto de viviendas”, por cuanto son los dueños de los predios subdivididos quienes determinarán la temporalidad, forma y características de estas eventuales construcciones. Al respecto, cabe aclarar que desde un punto de vista ambiental no es posible presuponer la ejecución futura de obras, partes o acciones que, conforme a lo señalado por el respectivo Titular<sup>7</sup>, no son parte del Proyecto y respecto de las cuales no existe información suficiente para desarrollar una adecuada evaluación de impacto ambiental — en términos del RSEIA-, “*falta de información relevante*”. En este sentido, es menester señalar que en el procedimiento administrativo ante la SMA no constan antecedentes que permitan determinar con certeza el número y características constructivas de cada edificación futura -cuestión que determinarán los futuros y actuales propietarios-, circunstancia que contraviene la normativa general que rige el SEIA. En efecto, en este caso no sería posible desarrollar adecuadamente un procedimiento de evaluación ambiental que cumpla con su finalidad, cual es precisamente determinar si el impacto ambiental de una actividad o proyecto se ajusta a las normas vigentes. En términos generales, la evaluación de impacto ambiental en el marco del SEIA se basa en el análisis de las partes, obras y acciones de un proyecto o actividad a ejecutarse y cómo éstas alteran los componentes del medio ambiente. De no precisar adecuadamente la información correspondiente a la descripción de proyecto, la consecuente predicción y evaluación de los impactos se tornará inoficiosa.

---

<sup>5</sup> Conforme lo indica el artículo 2 de la Ley N° 18.755, corresponde al SAG “*contribuir al desarrollo silvoagropecuario del país, mediante la protección, mantención e incremento de la salud animal y vegetal; la protección y conservación de los recursos naturales renovables que inciden en el ámbito de la producción agropecuaria del país y el control de insumos y productos agropecuarios sujetos a regulación en normas legales y reglamentarias*”. Asimismo, el literal k) del artículo 3 de la misma ley indica que dentro de las funciones de dicho organismo se encuentra la de: “*Aplicar y fiscalizar el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias sobre caza, registros genealógicos y de producción pecuaria, apicultura, defensa del suelo y su uso agrícola, contaminación de los recursos agropecuarios, habilitación de terrenos y protección de la flora del ámbito agropecuario y de la fauna terrestre bravia, cuyo hábitat esté en los ríos y lagos*” (Énfasis añadido).

<sup>6</sup> Informe de Fiscalización Loteo Santo Domingo, Servicio Agrícola y Ganadero, de fecha 17 de marzo de 2021 (Anexo 3 del IFA).

<sup>7</sup> En efecto, la página 23 de su Escrito de evacúa traslado, el Titular señaló: “*(...) no es posible considerar como parte de un proyecto de mi representada, la eventual e hipotética construcción de las viviendas por parte de los propietarios de las parcelas (...)*”.

- A su turno, cabe señalar que el Proyecto tampoco corresponde a un “*loteo*” por cuanto sus elementos constitutivos -acciones de división de suelo, apertura de vías públicas<sup>8</sup> y urbanización- se encuentran prohibidos de ser ejecutados en áreas rurales. En este sentido, la normativa vigente permite ejecutar excepcionalmente, entre otras acciones, aquellas subdivisiones y urbanizaciones que sean necesarias para desarrollar las actividades descritas en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, debiendo acreditarse que el respectivo proyecto no genera nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, requisito que se encuentra establecido en el inciso segundo de la misma disposición legal. La circunstancia de enmarcarse en alguna de las hipótesis excepcionales ya referidas, así como del cumplimiento del requisito asociado a la no generación de nuevos núcleos urbanos, debe ser acreditada mediante las autorizaciones e informes previos emitidos por los órganos competentes conforme a lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC.
  - Revisados los antecedentes de este procedimiento administrativo, es posible colegir que las aludidas autorizaciones e informes favorables establecidas en el mencionado artículo 55 de la LGUC, a la fecha del presente Informe, no han sido otorgadas al Titular.
  - Sin perjuicio del ejercicio de las competencias específicas que detentan los órganos competentes en la materia señalados en el artículo 55 de la LGUC, a partir del análisis preliminar realizado por este Servicio, no es claro que el Proyecto se enmarque en alguna de hipótesis excepcionales contempladas en la aludida disposición legal y pudiese, consecuentemente, obtener la autorización correspondiente. En este sentido, cabe recordar que la propia autoridad agrícola indicó que los predios que conforman el Proyecto no tienen una aptitud agrícola, sino que una de carácter residencial<sup>9</sup>.
  - Con todo, en el evento que el Proyecto obtuviere las autorizaciones necesarias en el marco del artículo 55 de la LGUC, cabe señalar que, preliminarmente, podría configurarse el literal h.1.1. del artículo 3 del RSEIA en cuanto el proyecto se emplaza en un área de extensión rural y requiere un sistema de distribución de agua potable<sup>10</sup>.
  - Por otra parte, el Proyecto sí se emplazaría en una superficie que supera el umbral de 7 ha establecido en el literal h.1.3. del artículo 3 del RSEIA. Sin embargo, lo señalado en este punto es sin perjuicio de lo que se indicará en el acápite 3.2. de este Informe.
- v. En conclusión, es menester indicar que el Proyecto informado no cumple los requisitos del literal h.1 del artículo 3 del RSEIA, de modo que no puede tenerse por configurado los subliterales h.1.1 y h.1.3. del art. 3 del RSEIA, **sin perjuicio de las prevenciones que se realizarán en la siguiente sección de este Informe.**

<sup>8</sup> De acuerdo con las definiciones contenidas en el artículo 1.1.2 de la OGUC, “*vía*” es un “*espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados y/o peatones*”, mientras que “*calle*” se define como una “*vía vehicular de cualquier tipo que comunica con otras vías y que comprende tanto las calzadas como las aceras entre dos propiedades privadas o dos espacios de uso público o entre una propiedad privada y un espacio de uso público*”; por tanto, la prohibición general del inciso primero del artículo 55 de la LGUC sobre la apertura de calles se circunscribe a una cierta clase de vía.

<sup>9</sup> En efecto, cabe reiterar que, en el Informe de Fiscalización de fecha 17 de marzo de 2021, el SAG, indicó lo siguiente: “*El titular afirma que los lotes mantendrán la aptitud agrícola, ganadera o forestal, acorde a lo establecido en el artículo 1° del Decreto Ley N° 3.516 de 1980. Sin embargo, tal declaración resulta, al menos, poco consistente con los siguientes antecedentes: a) la existencia de un sistema de instalación de tendido eléctrico con luminarias en cada poste y de fibra óptica; b) la construcción de algunas viviendas que no acompañan o apoyan algún tipo de sistema predial de producción agropecuaria; c) la existencia de avisos publicitarios en distintas fuentes, que daban cuenta de un proyecto orientado a la generación de un condominio de tipo meramente residencial; d) la existencia de un área que, claramente y más allá de toda duda razonable, corresponde a un área común, destinada a esparcimiento, pues cuenta con una cancha de tenis y juegos infantiles propios de dichas áreas; e) la existencia de un control de acceso, compuesta por una caseta de guardia o conserjería y la existencia de una sala de venta propia de las entidades que ofertan espacios para la instalación de viviendas, agregando el antecedente de que, hasta hace algún tiempo la fiscalizada mantenía allí sendos letreros que indicaban la existencia de un condominio, según puede apreciarse en las fotografías 6 y 7 de este informe*” (Énfasis añadido).

<sup>10</sup> Como ya se ha indicado, en el Oficio Ord. 429, de 10 de mayo de 2022, el Seremi Minvu constató: “*Estanques dispuestos para la instalación de la red colectiva de agua potable*”.

### 3.2. Previsiones al análisis efectuado respecto a los literales h.1.1 y h.1.3. del artículo 3 del RSEIA

Ahora bien, para completar el análisis efectuado previamente, en el acápite 3.1 de este Informe, esta Dirección Ejecutiva estima apropiado incorporar las siguientes consideraciones en relación a la eventual configuración de los subliterales h.1.1 y h.1.3 del artículo 3 del RSEIA:

- a. En armonía con lo señalado previamente en este Informe, se hace presente que el pronunciamiento de no ingreso al SEIA del Proyecto en virtud de las tipologías establecidas en los literales h.1.1 y h.1.3 del artículo 3 del RSEIA tienen un **carácter preliminar**, lo que se sustenta en la interpretación que hace este Servicio acerca de la ilegalidad del Proyecto, entendiéndose con ello que **no cuenta con la autorización e informes señalados en el artículo 55 de la LGUC**, por una parte, y que, preliminarmente, no se encuentra en las hipótesis excepcionales contempladas en la aludida disposición legal, por otra.
- b. Adicionalmente, es menester señalar que el pronunciamiento de no ingreso al SEIA del Proyecto en virtud de las tipologías establecidas en los literales h.1.1 y h.1.3 del artículo 3 del RSEIA, **en ningún caso supone una autorización para su ejecución**. En efecto, este pronunciamiento se enmarca en el ejercicio de las competencias que detenta el Servicio, las cuales se circunscriben exclusivamente a una esfera ambiental. En este sentido, corresponderá al Titular obtener las autorizaciones, informes previos favorables y/o permisos necesarios para acreditar la conformidad del Proyecto con la normativa urbanística.
- c. Por otra parte, cabe hacer presente que el Ministerio de Agricultura, mediante el Ord. N° 637, de fecha 12 de julio de 2022<sup>11</sup>, 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 República<sup>12</sup> y la jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema<sup>13</sup>.
- d. Asimismo, el Ministerio de Agricultura agregó que *“parte de la industria y los desarrolladores inmobiliarios han ajustado sus proyectos para vulnerar el espíritu del citado decreto al lotear terrenos rurales simulando que continúan teniendo fines*

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> 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.

<sup>13</sup> 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).*

*agrícolas, ganaderos o forestales, aunque en realidad sus usos finales son de tipo habitacional”.*

- e. Por lo anterior es que, recientemente, la jurisprudencia ha señalado que le corresponde a la autoridad agrícola realizar un análisis normativo de carácter sistémico, y no únicamente referido al Decreto Ley N° 3.516, evitando que, por ejemplo, se pueda desarrollar un proyecto de carácter inmobiliario a partir de una subdivisión predial<sup>14</sup>. Por otra parte, ha indicado que los dueños de predios rústicos no pueden pretender que no se les aplique toda la normativa vigente, y que se les entregue la certificación de subdivisión sin más trámite, pues en ese caso se constituirían en un grupo privilegiado<sup>15</sup>.
- f. En relación con lo anterior, debe tenerse en consideración que el propio Servicio Agrícola y Ganadero ha sostenido, respecto al Proyecto objeto de este Informe, que en el lugar de emplazamiento del Proyecto **“no es posible realizar actividad agrícola sustentable, por las características propias de esos suelos de alta pendiente, donde solo es posible la mantención de la vegetación existente”.**
- g. Por otra parte, cabe indicar que un proyecto de subdivisión predial es una actividad que puede llegar a ocasionar un impacto ambiental que amerite el ingreso del mismo al SEIA.
- h. En este orden de consideraciones, cabe señalar que no puede pretenderse trasladar al SEIA la problemática originada a partir del incumplimiento del artículo 55 de la LGUC, 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.**
- i. La solución de esta problemática radica, esencialmente, en el actuar de los órganos 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.
- j. 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”).

---

<sup>14</sup> En efecto, en las sentencias Roles N° 100856 – 2022; N° 100869 – 2022; N° 101080 – 2022, N° 101241 – 2022, todas de fecha 28 de abril de 2023, en que se cuestionaba la dictación del Ord. N° 637 del Ministerio de Agricultura, la Iltma. Corte de Apelaciones de Santiago rechazó todos estos recursos de protección y sostuvo que **“lo que le corresponde a la autoridad es que, para emitir el referido certificado es que compruebe, con los antecedentes aportados por el solicitante o con los informes recabados a terceros, es que, tal certificación resulte de acuerdo a la normativa vigente, no solo aquella que las rige, sino todas aquellas que sean aplicable al predio rústico, como por ejemplo, que no afecte un bosque nativo, a humedales, si el predio se asienta en lugares arqueológicos o centros ceremoniales, o que pueda tener alguna consecuencia para el caso que se pretenda instalar algún camino en el que existan cauces, se pretenda la instalación de un proyecto inmobiliario; etc; situación que debe resolverse caso a caso”** (Énfasis añadido).

<sup>15</sup> En las ya citadas sentencias Roles N° 100856 – 2022; N° 100869 – 2022; N° 101080 – 2022, N° 101241 – 2022, la Iltma. Corte indicó: **“Que de procederse del modo que pide el recurrente, ellos sí constituirían un grupo privilegiado- los dueños de predios rústicos que pretenden la subdivisión de los mismos-, pues, solo con tener la calidad de tales, - pretenden obtener el certificado sin más trámite y que los recurridos hagan caso omiso a toda la normativa vigente, que se encuentran obligados a respetar, todos los dueños de inmuebles, sean o no rústicos, con aptitud comercial, habitacional o industrial; tales como normas ambientales, ley indígena, ley de bosques; y que los recurridos en su calidad de funcionarios públicos no pueden obviar y a que los obliga también los cargos que ejercen y la ley que los rige”** (Énfasis añadido).

### 3.3. Análisis de la tipología del literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300

En relación al literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, cabe considerar que este señala que deben ingresar al SEIA los siguientes proyectos:

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

Al respecto, se hace presente que mediante Of. Ord. D.E. N° 130844/13, de fecha 22 de mayo de 2013 (“Ord. N° 130844/2013”), la Dirección Ejecutiva del SEA uniformó los criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del SEIA, e instruyó sobre la materia. Asimismo, cabe señalar que el citado Ord. 130844/2013 fue complementado por el Of. Ord. N° 161081, de fecha 17 de agosto de 2016, y el Of. Ord. N° 202099102647, de fecha 12 de noviembre de 2020, ambos de la Dirección Ejecutiva del SEA.

Las señaladas instrucciones, junto con delimitar el concepto de “áreas colocadas bajo protección oficial”, establecen un catálogo de las áreas que se entienden comprendidas en aquel concepto y que, por tanto, determinan la obligación de ingresar al SEIA en el evento que se ejecuten en ellas obras, programas o actividades.

Asimismo, dichas instrucciones establecen que “(...) cuando se contemple ejecutar una “obra”, “programa” o “actividad” en un área bajo protección oficial, debe necesariamente aplicarse un criterio para determinar si se justifica que dicha “obra”, “programa” o “actividad” deba obtener una calificación ambiental. En particular, debe considerarse la envergadura y los potenciales impactos del proyecto o actividad, en relación al objeto de protección de la respectiva área, de manera que el sometimiento al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental tenga sentido y reporte beneficios concretos en términos de prevención de impactos ambientales adversos”.

En este sentido, no todo proyecto que se emplace en un área colocada bajo protección oficial debe ingresar obligatoriamente al SEIA, sino solo aquellos que, por su magnitud y envergadura, sean susceptibles de generar impactos ambientales, teniendo especial consideración los objetos de protección del área en cuestión. Así se ha pronunciado la Contraloría General de la República mediante su Dictamen N° 48.164, de fecha 30 de junio de 2016, en virtud del cual se señala que “(...) la sola circunstancia de que un proyecto se desarrolle en una de las áreas previstas en el referido literal p) no basta para sostener que aquel obligatoriamente debe ingresar al SEIA, pues el artículo 10 de la ley N° 19.300 exige, además, que se trate de proyectos o actividades “susceptibles de causar impacto ambiental”. En consecuencia, se concluye que “(...) no todo proyecto o actividad que se pretende ejecutar en un área de protección oficial debe necesariamente ser sometida al SEIA, sino solo aquellos que resultan relevantes desde el punto de vista del impacto ambiental que son susceptibles de provocar”<sup>16</sup>.

Adicionalmente, de acuerdo con el citado Ord. N° 130844/2013, para establecer si un proyecto o actividad que contempla ejecutar “obras”, “programas” o “actividades” en un área colocada bajo protección oficial, debe ingresar de forma obligatoria al SEIA, se debe considerar su “envergadura y los potenciales impactos del proyecto o actividad, en relación al objeto de protección de la respectiva área”.

Ahora bien, del referido listado o catálogo, esta Dirección Ejecutiva advierte que el Proyecto se relaciona con dos de ellas: el Santuario de la Naturaleza Humedales de Angachilla, declarado mediante Decreto Supremo N° 28, de 02 de julio de 2021; y el

<sup>16</sup> En el mismo sentido dictámenes N° 92337, de 23 de diciembre de 2016; 9215, de 17 de marzo de 2017; 17865, de 17 de mayo de 2017; 39766, de 30 de septiembre de 2020.

Humedal Urbano Angachilla, reconocido como tal mediante la Resolución Exenta N° 1337, de 30 de noviembre de 2021, dictada por el Ministerio del Medio Ambiente.

Dicho lo anterior, cabe señalar que, conforme a lo establecido mediante el Of. Ord. N°130844, las áreas colocadas bajo protección oficial se definen a partir de tres elementos constitutivos, cuales son: un área, entendida como un espacio geográfico delimitado; una declaración oficial, esto es, un acto formal emanado de autoridad competente al efecto; y un objeto de protección ambiental, al cual debe responder directa o indirectamente a la declaración oficial.

Así entonces, en atención a lo antes expuesto, corresponde verificar si el Proyecto cumple con los requisitos copulativos antes señalados, lo que determinará si debe o no ingresar de manera obligatoria al SEIA.

En relación al primer requisito, esto es, un área o espacio geográfico delimitado, cabe señalar que el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 exige que la ejecución de obras, programas o actividades se realice “en” el área de protección oficial respectiva. De ahí que el Of. Ord. N°130844 señale que el concepto de “área” “*otorga claridad respecto de la localización de y los límites del área y, en consecuencia, permite conocer su perímetro y dimensión espacial*”. En el mismo sentido, el Oficio Ordinario N° 20229910238, de fecha 17 de enero de 2022, dictado por el SEA, indica que “*el literal p) necesariamente requiere que las obras, programas o actividades se ejecuten “en” las áreas colocadas bajo protección oficial*”.

Dicho lo anterior, cabe tener presente que según informó la SMA, “*el portón de acceso del predio se ubica a aproximadamente 500 metros de dicho humedal y la parcela más cercana del proyecto a aproximadamente 450 metros, según se constató a partir de un análisis de imágenes satelitales en la plataforma Google Earth*”. Por tanto, resulta forzoso concluir que no se cumple este requisito pues el Proyecto no se emplaza “en” las áreas de protección oficial que podrían, eventualmente, ser objeto de afectación. Así entonces, no se puede tener por configurado el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

### **3.4. 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*”.

El análisis de esta tipología se dividirá en las siguientes partes. Por una parte, se entregarán algunos antecedentes preliminares a la revisión de esta tipología. Por otra parte, se analizará la aplicación del literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 al Proyecto objeto de este Informe.

#### **3.4.1. 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 ha indicado lo siguiente: “*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<sup>17</sup>.

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 (...)***”<sup>18</sup> (Énfasis agregado).

De esta forma, cabe tener presente que mediante las resoluciones N° 410/38-101/18 y 412/341-101/18, de fechas 14 y 18 de diciembre de 2018, la CONAF aprobó solicitudes respecto a planes de manejo de corta de bosques para ejecutar obras civiles, consistentes en la mejora de caminos internos. En estas resoluciones se indicó expresamente que “*durante el año 2018*”<sup>19</sup> se realizarían intervenciones relativas a la corta de bosque solicitada, de modo que, preliminarmente, resulta presumible señalar que el Proyecto habría comenzado su ejecución material durante dicho lapso, sin perjuicio que la SMA pueda acompañar antecedentes que den cuenta de una fecha distinta.

### **3.4.2. 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 N° 19.300, cabe tener presente que la incorporación de dicho literal se realizó a través de la Ley N° 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 actum<sup>20</sup>, es decir, que desde su publicación afectan a todas aquellas situaciones futuras comprendidas en los ámbitos que regulan. En esta misma línea cabe señalar que en el apartado II. del Of. Ord. N° 20229910238/2022, de fecha 17 de enero de 2022, se regula la entrada en vigencia del literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, donde se señala expresamente: “*A efectos de mantener una interpretación armónica entre lo señalado precedentemente respecto de la entrada en*

<sup>17</sup> 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.

<sup>18</sup> Corte Suprema, sentencia causa Rol N° 21970-2021, considerando noveno.

<sup>19</sup> En el caso de la Resolución Exenta N° 410/38, se indica expresamente: “*Durante el año 2018, se intervendrán mediante corta a tala rasa de 0,19 ha de plantación forestal ubicadas en el predio Lote A – Santo Domingo, comuna de Valdivia (...)*”. Luego, en el caso de la Resolución Exenta N° 412/38, se indica expresamente: “*Durante el año 2018, se intervendrán mediante corta a tala rasa de 0,76 ha de bosque nativo, comuna de Valdivia (...)*”.

<sup>20</sup> 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.

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)**<sup>21</sup> (Énfasis añadido).

De esta manera, conforme se estableció en la sección 3.4.1 de este Informe, es posible presumir que el Proyecto habría iniciado su ejecución **durante el año 2018**. En este contexto, la tipología en cuestión no resultaría aplicable, por haberse iniciado la ejecución material del Proyecto de forma **anterior al 20 de enero de 2020**, fecha en la cual entró en vigencia la Ley N° 21.202. En suma, el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 no resultaría aplicable al Proyecto que se examina en este informe.

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 N° 21.202, cabe tener presente que para que se configure el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, 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, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie*”.

Conforme a lo anterior, a continuación, se realizará el análisis respecto a la configuración de la tipología del literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, en relación al Humedal Urbano Angachilla.

- a) En cuanto al primero de los requisitos, referido a que el humedal se encuentre total o parcialmente dentro del límite urbano, cabe hacer presente que la ausencia de una declaratoria oficial del carácter urbano de un humedal, no es motivo para descartar la aplicación de la presente tipología. En efecto, en conformidad a lo señalado en el Of. Ord. N° 20229910238/2022, “*(...) para la aplicación del literal s) no se requiere de un reconocimiento formal del humedal urbano sino que basta un reconocimiento material en función de sus características físicas y la verificación de su emplazamiento dentro del límite urbano*” (Énfasis agregado). Lo anterior, se encuentra acorde a lo señalado por la Contraloría General de la República en su Dictamen N° E 157.665 de fecha 19 de noviembre de 2021, en virtud del cual se señala que señala que la letra s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 “*(...) no contempla expresamente a los humedales urbanos, sino que alude a los ‘humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano’, de lo cual se colige que no se refiere, necesariamente, a humedales que cuenten con protección oficial, sino*

<sup>21</sup> Of. Ord. N° 20229910238/2022, p. 6.

*que a todos aquellos que se vean afectados por la ejecución de obras o actividades que impliquen una alteración física o química en los mismos, en los términos que en esa norma se establecen”.*

En este sentido, a pesar que el Humedal Urbano Angachilla fue reconocido como humedal urbano recién mediante la Resolución Exenta N° 1337, de fecha 30 de noviembre de 2021, cabe hacer presente que en el expediente mediante el cual se tramitó la declaración oficial de dicho humedal, existen antecedentes que dan cuenta que el Humedal Urbano Angachilla existía mucho antes del hito de inicio de este Proyecto, lo que permite tener por configurado el presente requisito<sup>22</sup>.

- b) En cuanto al segundo de los requisitos, referido a la susceptibilidad de afectación, de lo señalado por la SMA en la Res. Ex. N° 2191, de fecha 13 de diciembre de 2022, cabe concluir que, preliminarmente, el Proyecto contempla obras, partes o acciones respecto de las cuales se debe analizar si es que poseen la capacidad de afectar el Humedal Urbano Angachilla.

Sin embargo, a partir de la información que consta en los antecedentes del expediente del requerimiento en análisis, este Servicio no cuenta con la información suficiente para poder determinar la eventual configuración de esta tipología, de modo que no puede determinarse la magnitud o envergadura y los potenciales impactos de estas obras. En efecto, el emplazamiento en cercanías del humedal ubicado dentro del límite urbano no basta para tener por configurada la tipología del literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, por cuanto se requiere además que el Proyecto sea susceptible de afectarlo en los términos establecidos en el mencionado literal, según se explica también en el mencionado Of. Ord. N°20229910238/2022.

- c) En cuanto al tercero de los requisitos, referido a que la potencial alteración física o química del humedal se materialice de forma específica, cabe indicar que la información con la que cuenta este Servicio no resulta suficiente para determinar el modo en que las partes u obras del Proyecto alterarían química o físicamente el humedal, en la forma específica que se establece en el artículo 10 literal s) de la Ley N°19.300, esto es, *“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”.*

En suma, de lo previamente expuesto se concluye que, a partir de los antecedentes disponibles y analizados, **este Servicio no cuenta con información suficiente que permita establecer si se genera o no una eventual afectación al Humedal Urbano Angachilla, para efectos de configurar el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.** En efecto, debe considerarse que la evaluación de impacto ambiental en el marco del SEIA se basa en el análisis de las partes, obras y acciones de un proyecto o actividad a ejecutarse y cómo éstas alteran los componentes del medio ambiente. De no precisar adecuadamente la información correspondiente a la descripción de proyecto, la consecuente predicción y evaluación de los impactos se tornará inoficiosa. En particular, se requiere contar con mayores antecedentes en relación a los impactos que el Proyecto pudo haber generado sobre el humedal en cuestión, así como respecto a la forma en que éstos se materializaron, en caso de corresponder. Lo anterior debe considerarse, sin perjuicio de que la SMA pueda tener a la vista nuevos antecedentes que permitan determinar con certeza la afectación que podría generarse en este caso particular.

---

<sup>22</sup> Dicha información es posible revisarla en: <https://humedaleschile.mma.gob.cl/procesos-de-oficio/>

#### 4. CONCLUSIÓN

En definitiva, cabe concluir que, en base a la información tenida a la vista, el “*Proyecto Inmobiliario Santo Domingo*” no configura las tipologías establecidas en los literales h.1.1 y h.1.3 del artículo 3 del RSEIA, de modo que no resulta obligatorio su ingreso al 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 3.2 de este Informe**, en las cuales se indica que el Proyecto no parece encontrarse en alguna de las hipótesis de excepción que permiten efectuar subdivisiones en áreas rurales en conformidad con el artículo 55 LGUC por lo que resultaría del todo inoficioso someterlo al SEIA en circunstancias que la compatibilidad territorial del mismo sería cuestionada. **Dichas prevenciones señalan, además, que esta conclusión de “no ingreso” en ningún caso viene a regularizar su situación, sino que tan solo traslada la discusión a la esfera de la competencia urbanística y agrícola**, de manera tal que sea en esa sede donde, en forma previa a un análisis ambiental, las autoridades respectivas discutan y determinen la legalidad del emplazamiento de este Proyecto.

Por otra parte, tampoco se configura el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 en cuanto el Proyecto no se emplaza “*en*” un área protegida, sino que a una distancia de 450 metros, lo cual impide tener por configurado este literal.

Finalmente, es posible sostener, preliminarmente, que el inicio de la ejecución material del Proyecto habría ocurrido con anterioridad a la dictación de la Ley N° 21.202, de modo que la tipología del literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 no sería aplicable. Además, cabe señalar que no existen antecedentes suficientes que permitan establecer si se genera o no una eventual afectación al Humedal Urbano Angachilla, para efectos de configurar 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, que den cuenta de un inicio de ejecución posterior a la entrada en vigencia de la Ley N° 21.202 y de la potencial generación de impactos sobre el humedal en cuestión.

Sin otro particular, le saluda atentamente,

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

**Distribución:**

- Katharina Buschmann Werkmeister, Fiscal (S) de la Superintendencia del Medio Ambiente.

**C.c.:**

- Dirección Regional, SEA Los Ríos.
- Inmobiliaria Nachtailer SpA: [mabelnach@hotmail.com](mailto:mabelnach@hotmail.com); [german.ovalle@hotmail.com](mailto:german.ovalle@hotmail.com)

**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: 30/06/2023  
15:58:59 CLT



ORD N° Nº. 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 OGUC<sup>1</sup>.
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 LGUC<sup>2</sup>, 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 OGUC<sup>3</sup>, 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"*.

---

<sup>1</sup> 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"*.

<sup>2</sup> Artículo 59 de la LGUC dispone: *"Declaranse 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"*

<sup>3</sup> 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 OGUC<sup>4</sup>.
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 LGUC<sup>5</sup>, 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 LGUC<sup>6</sup>.
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

---

<sup>4</sup> 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.*

<sup>5</sup> 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"*.

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

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

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

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

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

*"Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio de terreno.*

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

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

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

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

18. En cuanto a las obras de urbanización ejecutadas en el terreno propio, debe recordarse que el artículo 2.2.1. de la OGUC -el cual no ha sido modificado-, precisa que, los casos en que corresponde la obligación de urbanizar al interior de un predio por parte de su propietario, son aquellos establecidos en el artículo 2.2.4. de la misma Ordenanza, a saber: a) cuando se trata de un loteo; b) cuando se trate de un proyecto acogido a la ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria cuyo predio esté afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial; y c) cuando se trate de una división de un predio afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial, todo lo cual resulta conteste con lo consagrado al efecto en el artículo 1.1.2. de la OGUC, respecto a la acción de urbanizar en el terreno propio.
19. En relación con lo anterior, debe también tenerse presente que, de acuerdo a lo precisado en la Circular **DDU 371**, *"conforme a lo regulado en la normativa de urbanismo y construcciones vigente, el Director de Obras Municipales no está facultado para aprobar permisos de urbanización distintos a los señalados en la normativa aludida, y por ende, tampoco para recibir obras de urbanización que no hayan sido aprobadas en alguno de los permisos asociados a las actuaciones antes mencionadas"*.
20. En consecuencia, de acuerdo al tenor de las normas citadas, la acción de urbanizar comprende la ejecución, ampliación, o modificación de cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la LGUC (*pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio de terreno*), las cuales podrán realizarse: a) en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo instrumento de planificación o en un proyecto de loteo, y b) fuera del terreno propio, en los casos del inciso cuarto del artículo 134 de la LGUC, reglamentado por el artículo 2.2.4. Bis de la OGUC<sup>7</sup>.
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"*

---

<sup>7</sup> 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.