



**OF. ORD. D.E.**

**ANT.:** Ordinario N° 595, de fecha 28 de febrero de 2024, 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 del proyecto “Loteo Puerto Bonito”, de titularidad de Inmobiliaria Bosque Austral SpA.

**MAT.:** Evacúa informe.

**SANTIAGO,**

**A : SR. BRUNO RAGLIANTI SEPÚLVEDA  
FISCAL  
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

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

Por medio del presente, vengo en evacuar el informe requerido mediante el Ord. del ANT., en virtud de la cual se solicita a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”) emitir un pronunciamiento respecto del proyecto “Loteo Puerto Bonito” (en adelante, “Proyecto”), de titularidad de Inmobiliaria Bosque Austral SpA (en adelante, “Titular”), en el sentido de indicar si éste se encuentra obligado a ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”), de acuerdo con lo dispuesto en el literal i) del artículo 3 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”), contenida en el artículo segundo de la Ley N° 20.417, en concordancia con lo establecido en el artículo 8 y en el artículo 10 de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N° 19.300”) y en el artículo 3 del Decreto Supremo N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “Reglamento del SEIA”).

De conformidad con lo señalado en el Ord. del ANT., la solicitud antes individualizada tiene por objeto requerir a esta Dirección Ejecutiva un pronunciamiento sobre si las partes, obras y/o acciones ejecutadas por Inmobiliaria Bosque Austral SpA configuran las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en los subliterales g.1.1) y g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.



## 1. ANTECEDENTES REVISADOS

Para la elaboración de presente informe, se tuvieron a la vista los siguientes antecedentes:

- 1) Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-1233-XI-SRCA, del proyecto “Loteo Puerto Bonito”, y sus anexos;
- 2) Resolución Exenta N° 947, de fecha 01 de junio de 2023, que da inicio al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Puerto Bonito” y confiere traslado a su titular, junto con todos los demás antecedentes disponibles en el expediente electrónico del procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-016-2023; y

## 2. ANTECEDENTES DEL PROYECTO “LOTEO PUERTO BONITO”

El proyecto “Loteo Puerto Bonito”, de Inmobiliaria Bosque Austral, consiste en la subdivisión de un predio en 93 terrenos para su posterior venta, junto con la construcción de un embarcadero, sendas interiores y un área común, en la comuna de Aysén, provincia de Aysén, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo.

**Figura N° 1: Ubicación del proyecto “Loteo Puerto Bonito”**



Fuente: Figura N° 1 del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-1233-XI-SRCA.

## 3. ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Con el objeto de efectuar un análisis sobre la eventual configuración de las tipologías de ingreso atribuidas por la SMA, resulta necesario realizar un resumen de la información disponible en el portal del Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental (en adelante, “SNIFA”).

### 3.1. EXPEDIENTE DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL DFZ-2022-1233-XI-SRCA

A partir de los antecedentes recabados de la revisión de los antecedentes entregados por el Servicio Agrícola Ganadero (en adelante, “SAG”) y el Titular, la División de Fiscalización

de la SMA elaboró el Informe de Fiscalización Ambiental (en adelante, "IFA") DFZ-2022-1233-XI-SRCA, el cual dio cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental efectuadas al Proyecto. Los antecedentes que obran en dicho expediente de fiscalización ambiental son los siguientes:

### **3.1.1. DENUNCIAS**

Con fecha 10 de mayo de 2022, el señor Patricio Segura Ortiz ingresó una denuncia ante la Oficina Regional de la SMA de la Región de Aysén, por la supuesta ejecución de una serie de proyectos de desarrollo urbano en áreas rurales, sin contar con resolución de calificación ambiental (en adelante, "RCA")<sup>1</sup>.

### **3.1.2. REQUERIMIENTOS DE INFORMACIÓN Y RESPUESTAS DEL TITULAR**

Con fecha 02 de junio de 2022, el señor Vicente Guidi-Morosini de la Barra, en representación del Titular, dio respuesta al requerimiento de información formulado a través de la Resolución Exenta N° 45, de fecha 20 de mayo de 2022, de la Oficina Regional de la SMA de la Región de Aysén. La información proporcionada por el Titular en dicha oportunidad fue la siguiente:

- 1) Se informa que el representante legal de la sociedad Inmobiliaria Bosque Austral SpA es el señor Vicente Guidi-Morisini de la Barra;
- 2) Se informa que el mecanismo de comercialización de los terrenos es mediante venta directa por el Titular o por corredores independientes;
- 3) Se adjunta formato de contrato de compraventa de los terrenos;
- 4) Se informa que la cláusula decimocuarta del contrato de compraventa de terrenos establece una serie obligaciones, a saber:
  - a) Se prohíbe expresamente cambiar el destino del uso del suelo en los términos a que se refieren los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
  - b) Se prohíbe destinar las parcelas, en todo o en parte, a otros usos que los propios a la naturaleza de este tipo de inmuebles, quedando en consecuencia prohibido, instalar en ellas actividades industriales, en general, realizar en ellos cualquier actividad que impliquen la utilización y/o contaminación de cualquier clase.
  - c) Se obliga al propietario a velar por la limpieza y aseo interior de su terreno y el resguardo del carácter natural de éste.
  - d) Se establece que el agua de cauces naturales sólo podrá ser utilizada para consumo humano básico.
  - e) Se establece que cada propietario deberá hacer uso de su parcela en forma ordenada y tranquila, resguardando la naturaleza.
- 5) Se informa que el proyecto es publicitado a través de la página web [www.bosqueaustral.com/puerto-bonito](http://www.bosqueaustral.com/puerto-bonito). Además, se adjunta copia del brochure digital del proyecto "Fundo Puerto Bonito";
- 6) Se informa que el Proyecto no contempla camino de acceso, pues el ingreso a éste se realiza mediante navegación desde el Puerto Chacabuco;
- 7) Se informa la ejecución de una obra correspondiente a un embarcadero flotante metálico de 50 metros de largo por 25 metros de ancho. Asimismo, se informa que se contempla la ejecución de una senda peatonal de 3,5 metros de ancho por el camino de servidumbre, la cual no se habría ejecutado;

---

<sup>1</sup> ID Denuncia: 55-XI-2022.

- 8) Se adjunta el contrato de compraventa en virtud del cual el Titular adquirió la propiedad del inmueble denominado Fundo San Juan, ubicado en el sector de Puerto Bonito-Bahía Eugenia;
- 9) Se informa que no se ha realizado presentaciones ante este Servicio;
- 10) Se informa que, a la fecha de la presentación, 29 lotes han sido enajenados, 57 lotes han sido promesados, 6 lotes se encuentran disponibles y 1 lote corresponde a los socios;

Posteriormente, con fecha 17 de junio de 2022, el señor Vicente Guidi-Morosini de la Barra, en representación del Titular, dio respuesta al requerimiento de información formulado a través de la Resolución Exenta N° 75, de fecha 16 de junio de 2022, de la Oficina Regional de la SMA de la Región de Aysén. De acuerdo con la información proporcionada por el Titular, se hicieron presente los siguientes antecedentes:

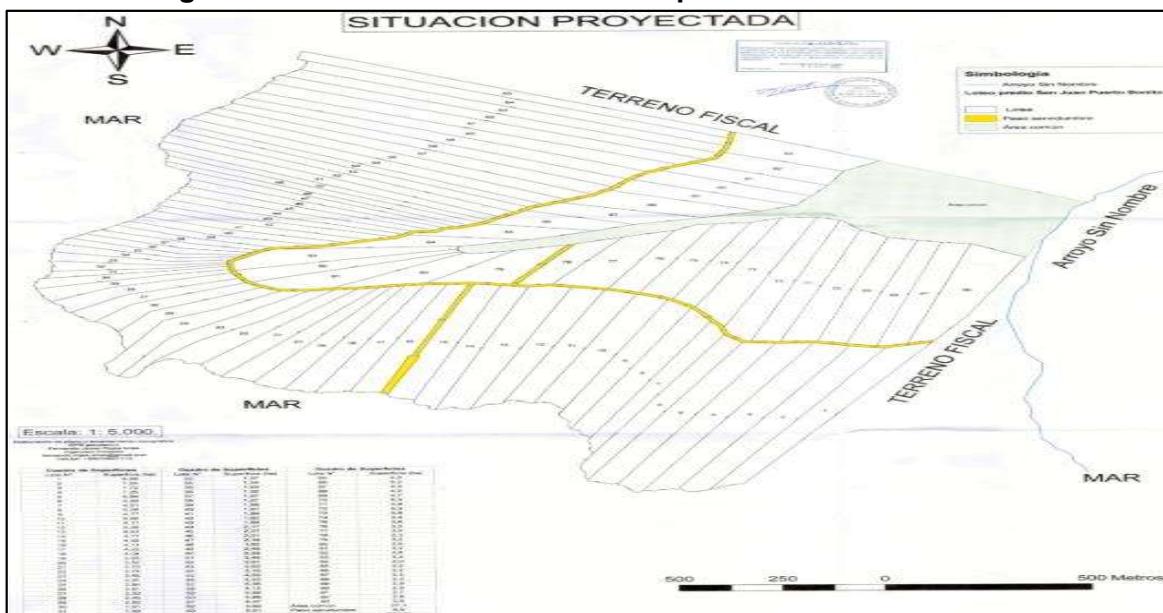
- 1) Se informa que el objeto del área común del Proyecto, equivalente a 27,1 hectáreas, corresponde a un área ecológica privada;
- 2) Se informa que contempla habilitar una senda peatonal de 3,5 metros de ancho, por la servidumbre;
- 3) Se informa que se establecerá en conjunto con los propietarios de cada terreno, un derecho real de conservación; y
- 4) Se informa que no se implementará ninguna infraestructura al interior del área común.

### 3.1.3. INFORMES DE ORGANISMOS SECTORIALES

Con fecha 30 de mayo de 2022, la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, "SAG") de la Región de Aysén dio respuesta al Ord. AYS N° 73, de fecha 12 de mayo de 2022, de la Oficina Regional de la SMA de la Región de Aysén, que solicitó informar una serie de antecedentes respecto de los proyectos que indica. En este contexto, mediante correo electrónico, la Dirección Regional del SAG de la Región de Aysén informó lo siguiente:

- 1) Se informa que la propiedad del predio "Fundo San Juan", Rol N° 1.081-22, corresponde a Bosque Austral SpA; y
- 2) Se adjunta los planos de subdivisión del predio "Fundo San Juan".

**Figura N° 2: Plano de subdivisión del predio "Fundo San Juan"**



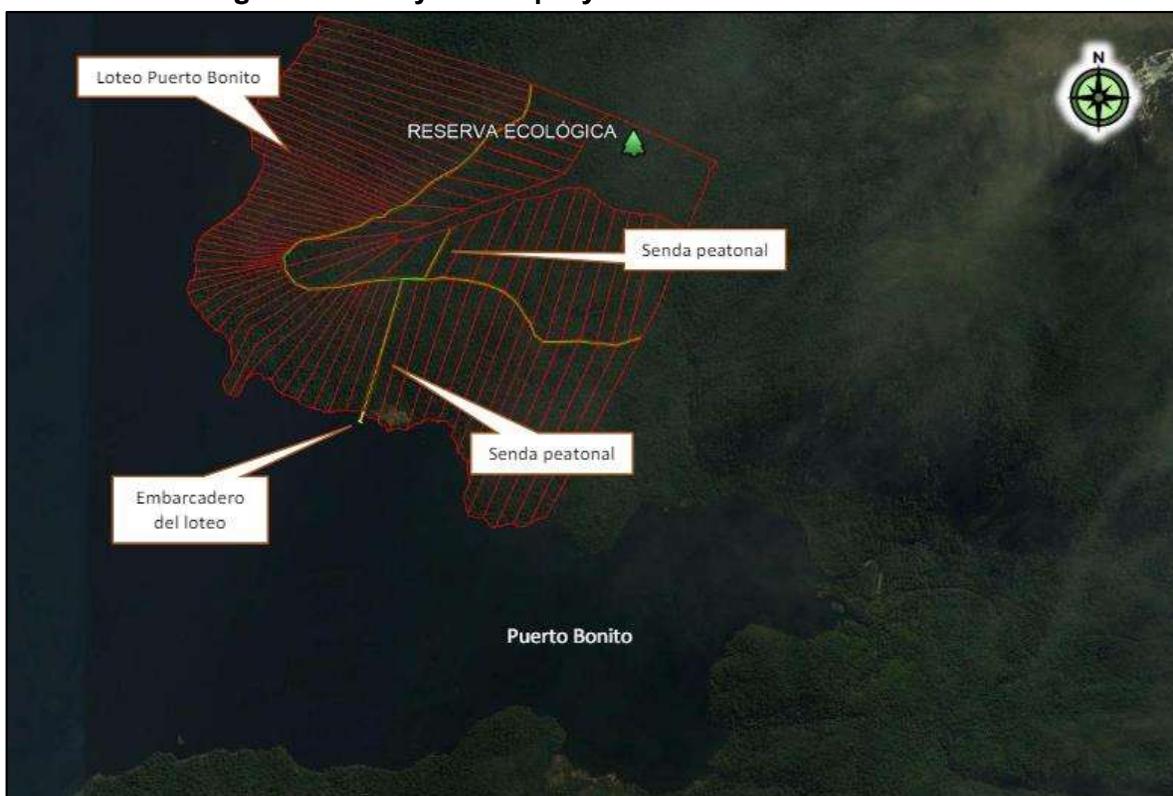
Fuente: Plano de subdivisión del predio "Fundo San Juan", remitido mediante correo electrónico de fecha 30 de mayo de 2022, de la Dirección Regional del SAG de la Región de Aysén.

### 3.1.4. INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Con fecha 03 de agosto de 2023, la División de Fiscalización de la SMA emitió el IFA DFZ-2022-1233-XI-SRCA, el cual dio cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental efectuadas al Proyecto. En lo que interesa para el presente Oficio, y a partir de las actividades de revisión documental realizadas por personal de la Superintendencia, fue posible constatar los siguientes hechos:

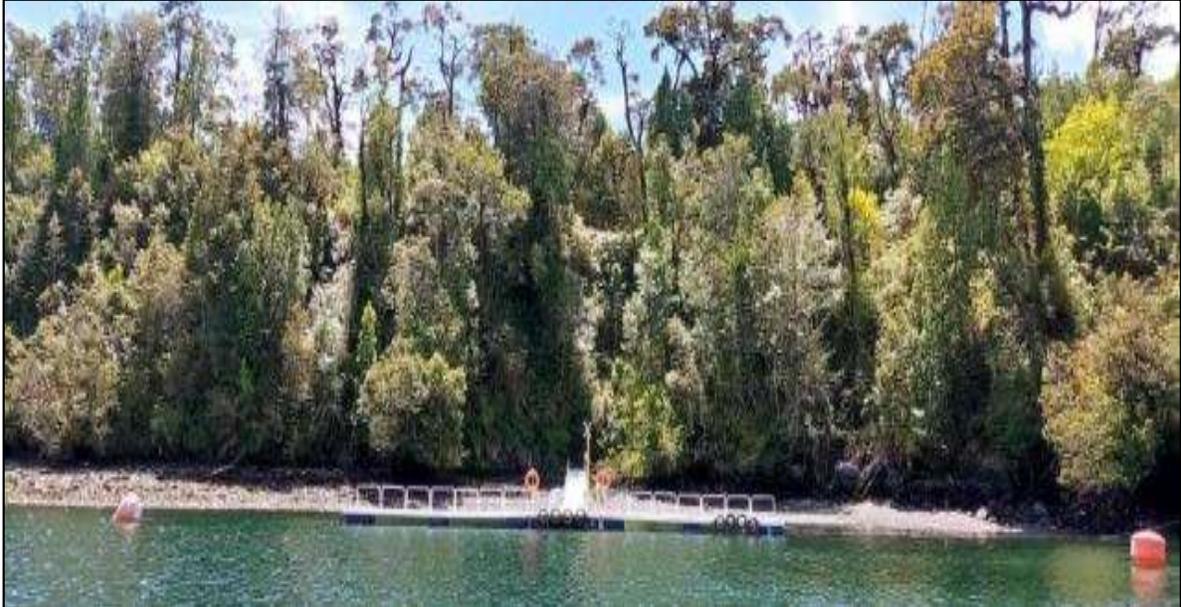
- 1) El Proyecto corresponde a un parcelamiento de 93 lotes del predio “Fundo San Juan” y un área común, cuya superficie alcanza las 376,30 hectáreas, individualizado en el plano número 11-1-2876, de propiedad del Titular, según consta en Certificado de Dominio Foja N° 506 de 2021, Repertorio N° 948, del Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y Archivero Judicial de Aysén;
- 2) El inmueble se emplaza en sector Puerto Bonito-Bahía Eugenia, en la comuna y provincia de Aysén, Región de Aysén, en una zona no comprendida por planes evaluados estratégicamente;
- 3) Al 02 de junio de 2022, se habían enajenado 29 lotes y prometido 57, encontrándose 6 aún disponibles y 1 en propiedad de los socios;
- 4) En cuanto a la infraestructura asociada al Proyecto, no se han construido viviendas en el sector del Proyecto. Sin embargo, el Titular construyó un embarcadero de 50 metros de largo por 25 metros de ancho que permite el atraque de embarcaciones;
- 5) Se destinarán 27,2 hectáreas de la superficie total del Proyecto a reserva ecológica privada. El objeto y las actividades que se realizarán en dicha área serán definidos por los propietarios de cada terreno;
- 6) Se habilitará un acceso peatonal de 3,5 metros de ancho, fuera del área de la reserva ecológica privada, con el objeto de habilitar una senda para realizar actividades deportivas de trekking;

**Figura N° 3: Layout del proyecto “Loteo Puerto Bonito”**



Fuente: Figura N° 2 del IFA DFZ-2022-1233-SRCA-IA.

**Imagen N° 1: Embarcadero construido por Inmobiliaria Bosque Austral SpA**



Fuente: Figura N° 8 del IFA DFZ-2022-1233-SRCA-IA.

**Imagen N° 2: Embarcadero construido por Inmobiliaria Bosque Austral SpA**



Fuente: Figura N° 8 del IFA DFZ-2022-1233-SRCA-IA.

A partir de los antecedentes descritos, **la SMA concluye que el proyecto “Loteo Puerto Bonito” configura las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en los subliterales g.1.1) y g.1.2.) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.** Lo anterior, de acuerdo a las siguientes consideraciones:

*“La Inmobiliaria Bosque Austral SpA promueve la venta de lotes y la construcción en ellos para conformar una comunidad, **para lo cual previamente deberá en cierta medida urbanizar**, esto se desprende de las siguientes aseveraciones:*

- Que apoyaran a sus clientes en el proceso de construcción
- Promueve el itinerario de la barcaza subvencionada 2 veces al mes desde Puerto Chacabuco, ideal para transporte de materiales
- Habilitó un embarcadero que permite el atraque de embarcaciones provenientes de Pto. Chacabuco y/o Puerto Grosse
- Que una de sus características es “generar comunidad con sus clientes”, la cual podría llegar a conformarse con al menos 93 propietarios, sus familias y

*sus viviendas, en un lugar donde antes no existían pobladores sino, solo bosques vírgenes y ecosistemas prácticamente sin intervenir.*

**[...] El titular destinará un área común, cuya superficie es mayor a 270.000 mil metros cuadrados, para conformar una reserva ecológica privada, con rutas de trekking que lo bordean y que permitirá el esparcimiento de los propietarios de los lotes del proyecto”<sup>2</sup> (énfasis agregado).**

#### **4. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO PUERTO BONITO”**

En atención a los antecedentes recabados durante el proceso de fiscalización al proyecto “Loteo Puerto Bonito”, la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-016-2023, contra Inmobiliaria Bosque Austral SpA, por la eventual configuración de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en los subliterales g.1.1) y g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

##### **4.1. REQUERIMIENTO DE INGRESO**

Con fecha 01 de junio de 2023, mediante Resolución Exenta N° 947 (en adelante, “Res. Ex. N° 947/2023”), la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Puerto Bonito”, toda vez que, a juicio de dicho organismo, los antecedentes recabados a partir de las actividades de fiscalización constituirían indicios suficientes para requerir el ingreso al SEIA del Proyecto.

En concreto, **la SMA concluye que el Proyecto configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**, por cuanto se trataría de un proyecto *“emplazado en una zona no comprendida en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley N° 19.300, correspondería a uno de desarrollo urbano, al contemplar obras de edificación y urbanización con destino habitacional, que considera más de 80 viviendas”<sup>3</sup>.*

Por otra parte, **la SMA estima que el Proyecto configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el subliteral g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**, al tratarse de *“un proyecto que requiere una evaluación ambiental previa, al contemplar obras de equipamiento destinadas en forma permanente al deporte y esparcimiento, que se emplazan sobre una superficie predial mayor a 20.000 m<sup>3</sup>”<sup>4</sup>.*

##### **4.2. TRASLADO**

Con fecha 13 de junio de 2023, y en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-016-2023, el señor Vicente Guidi-Morosini de la Barra, en representación de Inmobiliaria Bosque Austral SpA, evacuó traslado conferido mediante Res. Ex. N° 947/2023 de la SMA. En dicha instancia, el Titular señaló, en síntesis, lo siguiente:

- 1) El Proyecto no configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, pues **no considera la construcción de viviendas**. Al respecto, el Titular señala que la determinación de construir o no una

---

<sup>2</sup> IFA DFZ-2022-1233-XI-SRCA, p. 24.

<sup>3</sup> Considerando N° 10 de la Res. Ex. N° 947/2023 de la SMA.

<sup>4</sup> Ibid.

vivienda dependerá completamente de los futuros propietarios, la cual no es una decisión predecible<sup>5</sup>; y

- 2) El Proyecto no configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, **al no contemplar ninguna obra de equipamiento asociada a deporte o esparcimiento**, toda vez que las únicas obras a las que se ha comprometido el Titular corresponden a la servidumbre de tránsito y a un embarcadero de naves menores<sup>6</sup>.

## **5. PROYECTOS SOMETIDOS A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y/O CONSULTAS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA**

A partir de la revisión de la plataforma web e-SEIA, fue posible constatar que el proyecto “Loteo Puerto Bonito”, no ha sido sometido al SEIA ni cuenta con alguna resolución de calificación ambiental asociada.

Por otra parte, de la revisión de la plataforma web e-Pertinencias, tampoco consta la presentación de consultas de pertinencia de ingreso al SEIA asociadas al proyecto “Loteo Puerto Bonito”.

## **6. ANÁLISIS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO PUERTO BONITO”**

En este orden de consideraciones, en vuestro requerimiento se solicita a esta Dirección Ejecutiva emitir un pronunciamiento sobre si el Proyecto requiere someterse al SEIA, en conformidad con lo dispuesto en el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en los subliterales g.1.1) y g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

En primer lugar, es pertinente señalar que, en conformidad con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 8 de la Ley N° 19.300, se establece que “[l]os proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley”. Por su parte, el artículo 10 del cuerpo legal anteriormente citado contiene un listado de “proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental”. Dicho listado de proyectos o actividades encuentra su desarrollo a nivel reglamentario en el artículo 3 del Reglamento del SEIA.

Por consiguiente, a continuación se analizará si el Proyecto configura o no las tipologías mencionadas en su solicitud, a partir de la información proporcionada.

### **6.1. ANÁLISIS DE LA TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA ESTABLECIDA EN EL SUBLITERAL G.1) DEL ARTÍCULO 3 DEL REGLAMENTO DEL SEIA**

En primer lugar, es pertinente señalar que el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 dispone el ingreso obligatorio al SEIA de aquellos “[p]royectos de **desarrollo urbano o turístico**, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis”. Al respecto, es necesario precisar que el Párrafo 1° Bis de la Ley N° 19.300 refiere al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica<sup>7</sup>.

---

<sup>5</sup> Presentación de fecha 13 de junio de 2023, del señor Vicente Guidi-Morosini de la Barra, en representación de Inmobiliaria Bosque Austral SpA, p. 13.

<sup>6</sup> Ibid.

<sup>7</sup> Artículo 7° bis de la Ley N° 19.300.- “Se someterán a evaluación ambiental estratégica las políticas y planes de carácter normativo general, así como sus modificaciones sustanciales, que tengan impacto sobre el medio ambiente o la sustentabilidad, que el Presidente de la República, a proposición del Consejo de Ministros, señalado en el artículo 71, decida.

Por su parte, el subliteral g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece lo siguiente:

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

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

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

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

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

*a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>);*

*b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>);*

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

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

En este orden consideraciones, y a partir de la disposición citada, para estar ante un **proyecto de desarrollo urbano**, es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos:

- 1) **Ubicación:** El proyecto o actividad debe estar ubicado en una zona no comprendida en alguno de los planes evaluados estratégicamente, entendiéndose por tales los instrumentos de planificación territorial.
- 2) **Obras:** El proyecto o actividad debe contemplar la ejecución de obras de edificación y/o urbanización con destino habitacional, industrial y/o de equipamiento.
- 3) **Vivienda y/o equipamiento:** De tratarse de conjuntos habitacionales, el proyecto o actividad debe contemplar la construcción de 80 viviendas o más; y para el caso de proyectos de equipamiento, deberán corresponder a predios y/o edificios destinados a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales, además de contemplar una superficie construida igual o mayor a 5.000 m<sup>2</sup>, una superficie predial igual o mayor a 20.000 m<sup>2</sup>, una capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a 800 personas, o 200 o más sitios para estacionamientos.

---

*En todo caso, siempre deberán someterse a evaluación ambiental estratégica los planes regionales de ordenamiento territorial, planes reguladores intercomunales, planes reguladores comunales y planes seccionales, planes regionales de desarrollo urbano y zonificaciones del borde costero, del territorio marítimo y el manejo integrado de cuencas o los instrumentos de ordenamiento territorial que los reemplacen o sistematicen. En esta situación el procedimiento y aprobación del instrumento estará a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el Gobierno Regional o el Municipio o cualquier otro organismo de la Administración del Estado, respectivamente [...].”*

Por consiguiente, para efectos del presente pronunciamiento, resulta pertinente analizar la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, junto con aquellos supuestos necesarios para su configuración, de acuerdo con lo estipulado en los subliterales g.1.1) y g.1.2) de la norma citada.

#### **6.1.1.EMPLAZAMIENTO EN ZONA NO REGULADA POR ALGÚN INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**

En primer lugar, el literal g) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que deberán ser evaluados ambientalmente, de forma previa a su ejecución, aquellos proyectos de desarrollo urbano que se emplacen en zonas no comprendidas en planes evaluados estratégicamente, entendiéndose por tales aquellos Instrumentos de Planificación Territorial (en adelante, "IPT") señalados en el Título II del Decreto N° 458, de fecha 18 de diciembre de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que Aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, "LGUC") y en el artículo 2.1.2. del Decreto N° 47, de fecha 16 de abril de 1992, que Fija el Nuevo Texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, "OGUC").

En cuanto a la ubicación del Proyecto, éste se emplaza en el sector Puerto Bonito-Bahía Eugenia, en la comuna de Aysén, provincia y región homónima. Al respecto, cabe tener presente que el sector en el que se emplaza el Proyecto corresponde a un **área rural**, en los términos señalados en el artículo 1.1.2 de la OGUC<sup>8</sup>, y no se encuentra regulada por ningún IPT.

A mayor abundamiento, cabe indicar que, mediante Resolución N° 15, fecha 17 de junio de 1999, del Gobierno Regional de Aysén, fue aprobado el Plan Regulador Comunal Interurbano de Puerto Aysén y Puerto Chacabuco (en adelante, "PRCI de Puerto Aysén y Puerto Chacabuco"), el cual establece los límites urbanos de las ciudades de Puerto Aysén y Puerto Chacabuco, ambas de la comuna de Aysén, así como usos de suelo, zonificaciones, condiciones para subdividir, entre otros aspectos. A continuación, se muestra el área urbana definida en el PRCI de Puerto Aysén y Puerto Chacabuco, con respecto al sector de emplazamiento del Proyecto:

---

<sup>8</sup> Artículo 1.1.2. de la OGUC.- *"Definiciones. Los siguientes vocablos tiene en esta Ordenanza el significado que se expresa:  
[...] Área Rural: Territorio ubicado fuera del límite urbano".*

**Figura N° 4: Ubicación del proyecto “Loteo Puerto Bonito”, con respecto al área urbana definida en el PRCI de Puerto Aysén y Puerto Chacabuco.**



Fuente: Elaboración propia, a partir del KMZ del proyecto “Loteo Puerto Bonito” y el KMZ del PRCI de Puerto Aysén y Puerto Chacabuco.

En consecuencia, es posible señalar que **el proyecto “Loteo Puerto Bonito” se ubica en una zona no comprendida por ningún IPT, de conformidad con lo señalado en el literal g) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.**

#### **6.1.2. OBRAS DE EDIFICACIÓN Y/O URBANIZACIÓN CON DESTINO HABITACIONAL, INDUSTRIAL Y/O DE EQUIPAMIENTO**

En segundo lugar, el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización con destino habitacional, industrial y/o de equipamiento. En tal sentido, y para el presente análisis, resulta necesario determinar si las obras ejecutadas por el Titular corresponden a obras de edificación y/o urbanización.

En este orden de consideraciones, el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA refiere, en primer término, a las **obras de edificación** como aquellas necesarias para determinar la existencia de un proyecto de desarrollo urbano. Sin embargo, es posible observar que el término “edificaciones” no ha sido definido para efectos del SEIA por el legislador, de modo que, de acuerdo con las reglas generales de interpretación establecidas en el Código Civil<sup>9</sup>, así como lo dictaminado por la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República<sup>10</sup> (en adelante, “CGR”), dicho precepto debe ser entendido según el uso general del mismo. Al efecto, la Real Academia de la Lengua

---

<sup>9</sup> Artículo 20 del Código Civil.- “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 a éstas su significado legal”.

<sup>10</sup> Dictamen N° 7.643, de fecha 15 de febrero de 2007, de la CGR.

Española (en adelante, "RAE"), define el concepto de "edificaciones" como "*edificio o conjunto de edificios*".

Por su parte, el artículo 1.1.2 de la OGUC define el concepto de "edificio" como "*toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino*". A su turno, la citada disposición también define el concepto de "recinto" como aquel "*espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades*".

Asentado lo anterior, esta Dirección Ejecutiva hace presente que, de conformidad con lo constatado por los profesionales de la SMA, así como de lo señalado por el propio Titular, **no se han ejecutado obras que constituyan edificaciones, en los términos descritos anteriormente**. En tal sentido, cabe enfatizar que, si bien existe la duda razonable de que – eventualmente – se pudieren construir edificaciones, de conformidad con lo señalado en la sección N° 3.1.4 del presente Oficio, la SMA constató sólo la subdivisión del predio "Fundo San Juan", la venta de terrenos y la habilitación de un embarcadero flotante que no contempla construcciones ni cimientos, razón por la cual se concluye que dichas obras no constituyen edificaciones.

Respecto del segundo tipo de obras que permiten determinar la existencia de un proyecto de desarrollo urbano, el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que, se entenderá por proyecto de desarrollo urbano aquellos que contemplen **obras de urbanización**. Al respecto, el concepto "urbanizar" se encuentra definido en el artículo 1.1.2 de la OGUC como "*ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo [...]*" (énfasis agregado).

Por su parte, el inciso primero del artículo 134 de la LGUC dispone 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*". Al respecto, cabe señalar que, al tenor de las normas citadas, para que se verifique la acción de urbanizar, basta la ejecución de cualesquiera de las obras enunciadas en el artículo 134 de la LGUC<sup>11</sup>.

En consecuencia, **esta Dirección Ejecutiva estima que, a partir de los hechos constatados por vuestra Superintendencia, no se han ejecutado obras de urbanización por parte del Titular, sin perjuicio de la duda razonable que asiste a la SMA de que ello pudiese ocurrir en el futuro**. En definitiva, y de conformidad con los hechos constatados durante la fiscalización ambiental al Proyecto, como de la información proporcionada por el Titular, lo único que se habrían realizado en orden a materializar el Proyecto consiste en la subdivisión del predio "Fundo San Juan", la venta de 93 terrenos a terceros y la habilitación de un embarcadero, las cuales no constituyen obras de urbanización de acuerdo con el artículo 134 de la LGUC, esto es, el pavimento de calles y pasajes, plantaciones y obras de ornato, instalaciones sanitarias y energéticas, obras de alimentación y desagües de aguas servidas y aguas lluvias, y/o las obras de defensa y de servicio del terreno.

---

<sup>11</sup> En este sentido, mediante Ord. N° 083, de fecha 22 de febrero de 2022, la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha señalado que "*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***" (énfasis agregado).

### 6.1.3. CONJUNTO HABITACIONAL CON UNA CANTIDAD IGUAL O SUPERIOR A 80 VIVIENDAS

Asimismo, para configurar la tipología en análisis, debe contemplarse la ejecución de conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a 80 viviendas, de conformidad con lo señalado en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

En relación a ello, cabe reiterar que el Proyecto consiste en la subdivisión de un macrolote en 93 terrenos, para su posterior venta. Por consiguiente, no es posible asegurar con certeza que el Proyecto contemple, en primer lugar, la construcción de viviendas, sin perjuicio de la duda razonable que asiste a la SMA, consistente en la posibilidad de que, a futuro, los compradores de los predios resultantes edifiquen viviendas y se supere el umbral establecido en la tipología en análisis.

Con todo, con los antecedentes que constan en el procedimiento que da lugar al presente pronunciamiento, no es posible asegurar con certeza que el Proyecto contemple, en primer lugar, la construcción de viviendas. Luego, de contemplarse la construcción de viviendas, tampoco sería posible asegurar la cantidad de viviendas que se construirán, la forma, ni tiempos determinados, ni menos si éstas serán construidas por un mismo titular, pues tal decisión corresponderá a los futuros o actuales propietarios de los predios subdivididos. En este orden de ideas, a esta Dirección Ejecutiva no le es posible presumir el número de viviendas que se construirán en cada predio y, por tanto, no puede determinarse con exactitud la superación del umbral de 80 viviendas o más, de conformidad con lo señalado en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

Sobre lo anterior, resulta pertinente hacer presente que los órganos de la Administración del Estado deben considerar la aplicación del principio de supremacía de la realidad, el cual *“debe orientar la labor interpretativa del Derecho Administrativo y la búsqueda de soluciones que armonicen y uniformen el actuar de las entidades por medio de las cuales el Estado ejerce sus funciones”*<sup>12</sup>. Por consiguiente, los antecedentes fácticos prevalecerán por sobre lo establecido en antecedentes formales, con el objeto de resguardar la categoría de instrumento de gestión ambiental de carácter preventivo y de tercer orden que caracteriza al SEIA.

En conclusión, **esta Dirección Ejecutiva estima que los antecedentes que obran en el presente procedimiento no permiten determinar con certeza la cantidad de viviendas que pudieren construirse, por las consideraciones expresadas previamente, sin perjuicio de la duda razonable que ha levantado la SMA.** Con todo, se reitera lo señalado, en cuanto a que el proceso de fiscalización permitió constatar solamente las gestiones realizadas por el Titular, en orden a subdividir el terreno, la venta de 29 de ellos y la habilitación de un embarcadero, no existiendo viviendas construidas a la fecha.

### 6.1.4. PROYECTOS DE EQUIPAMIENTO CON DESTINOS PERMANENTES

Por otra parte, se estará ante un proyecto de desarrollo urbano que contempla obras de edificación y/o urbanización, con destino habitacional, industrial y/o de equipamiento, cuando se trate de proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte,

---

<sup>12</sup> En este sentido, Dictámenes N° E33624, de fecha 04 de septiembre de 2020; N° E160316, de fecha 29 de noviembre de 2021; N° E208631, de fecha 29 de abril de 2022; N° E293556, de fecha 30 de diciembre de 2022, entre otros.

esparcimiento cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales, de conformidad con lo señalado en el subliteral g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

En relación al concepto de equipamiento, el artículo 1.1.2 de la OGUC lo define como “*construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala*”. Más adelante, en el citado cuerpo reglamentario, su artículo 2.1.27 prescribe que “[e]l tipo de uso Equipamiento se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas”.

Teniendo a la vista la normativa citada precedentemente, cabe mencionar que el mismo subliteral g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA enuncia distintas clases de equipamiento, a saber: salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicio, fines científicos o sociales. Estas clases de equipamiento se encuentran desarrolladas, a su vez, en el artículo 2.1.33 de la OGUC.

En la misma línea, la tipología en análisis establece distintos umbrales que darán lugar a la obligación de ingreso de proyectos de equipamiento, siempre y cuando contemplen al menos una de las siguientes características:

- 1) Contar con una **superficie construida igual o mayor a 5.000 m<sup>2</sup>**;
- 2) Contar con una **superficie predial igual o mayor a 20.000 m<sup>2</sup>**;
- 3) Contar con una **capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o superior a 800 personas**; y/o
- 4) Contar con **200 o más sitios para estacionamientos**.

En este contexto, **esta Dirección Ejecutiva advierte que el Proyecto no contempla la habilitación o construcción de obras de edificación y/o urbanización que superen los umbrales establecidos en el subliteral g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, sin perjuicio de la duda razonable que ha levantado la SMA**. Lo anterior, puesto que el Proyecto, en sus términos actuales, trata únicamente de la venta de terrenos resultantes de la subdivisión de un predio rústico, junto con la habilitación de un embarcadero. Adicionalmente, de los antecedentes recabados por la SMA, no consta que el Proyecto haya considerado partes u obras con una destinación permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales.

#### **6.1.5. PREVENCIÓN EN RELACIÓN CON EL ANÁLISIS DE LA TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA ESTABLECIDA EN EL SUBLITERAL G.1) DEL ARTÍCULO 3 DEL REGLAMENTO DEL SEIA**

Sin perjuicio del análisis anterior sobre aplicabilidad de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1.1) y g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, esta Dirección Ejecutiva estima pertinente referirse al principio preventivo en materia ambiental, el cual se construye en base a la predicción de impactos en el medio ambiente y, en segundo término, de la adopción de medidas por parte de la autoridad o privados con la finalidad de que dichos impactos ambientales no se produzcan o se minimicen<sup>13</sup>.

Teniendo a la vista lo anterior, se hace presente que, de conformidad con la información proporcionada por el Titular, particularmente, respecto del apoyo que prestará el Titular a cada propietario para efectuar construcciones en cada terreno, es posible vislumbrar la

---

<sup>13</sup> Hunter, Iván. “*Derecho Ambiental Chileno. Tomo I*” (2023), p. 9.

futura construcción de edificaciones como casas, cabañas o refugios. De constatarse lo anterior por vuestra Superintendencia, esto es, la construcción de más de 80 viviendas, junto con las correspondientes obras de edificación y/o urbanización necesarias, ello podría eventualmente dar lugar a la configuración de la tipología en análisis. Sin embargo, lo cierto es que, a la fecha del presente Oficio, no se ha constatado la ejecución de ninguna acción u obra material en el sector del Proyecto, limitándose el Titular únicamente subdividir el inmueble "Fundo San Juan", enajenar los terrenos resultantes de la subdivisión y la habilitación de un embarcadero flotante. Asimismo, cabe agregar que dicha situación podría estar en abierta infracción de normativa sectorial, según las prevenciones que se efectuarán a continuación.

En esta línea, pese a que la situación actual del proyecto objeto del presente pronunciamiento no configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, esta Dirección Ejecutiva estima necesario prevenir que dicha conclusión tiene un carácter preliminar, en tanto se sustenta en la interpretación que hace este Servicio acerca de la ilegalidad en la que podría devenir el Proyecto, al no contar con las autorizaciones necesarias para su ejecución. En este sentido, el artículo 55 de la LGUC dispone lo siguiente:

*"Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores **no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones**, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.*

*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.***

*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" (énfasis agregado).*

En consecuencia, es posible advertir que fuera de los límites urbanos, esto es, en área rural, se encuentra expresamente prohibida la apertura de calles, realizar subdivisiones para formar poblaciones y levantar construcciones. Sin embargo, dicha disposición

establece las siguientes excepciones, permitiendo la habilitación de calles, subdividir y construir en áreas rurales, siempre y cuando éstas sean necesarias para: (i) la explotación agrícola del inmueble; (ii) la vivienda del propietario del inmueble y sus trabajadores; o (iii) 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 necesarios para obtener el subsidio del Estado.

Al efecto, para subdividir o ejecutar obras de urbanización en terrenos rurales cuyos fines sean aquellos señalados en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, es decir, 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 aquellos conjuntos habitacionales señalados anteriormente, se requerirá la autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura (en adelante, "SEREMI de Agricultura") correspondiente, previo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (en adelante, "SEREMI MINVU").

Por su parte, para subdividir o ejecutar obras de urbanización en terrenos rurales, que contemplen la ejecución de aquellas construcciones señaladas en el inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC, esto es, construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, requerirán el informe favorable de la SEREMI MINVU y del SAG.

En este orden de consideraciones, y teniendo presente que el Titular no ha acompañado las autorizaciones e informes favorables necesarios para la ejecución del Proyecto, esta Dirección Ejecutiva estima pertinente hacer las siguientes prevenciones:

- 1) De los requisitos indicados previamente, es posible señalar, de forma preliminar, que el Proyecto no se encuentra en alguna de las hipótesis excepcionales a las que refiere la disposición legal aludida, ni tampoco cuenta con los Informes Favorables de Construcción (en adelante, "IFC"). Por ende, de mediar un pronunciamiento de los órganos competentes – SAG y Seremi MINVU correspondiente – en orden a determinar que el Proyecto si configura alguna de las excepciones dispuestas en el artículo 55 de la LGUC, esta Dirección Ejecutiva estima que la tipología del literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA tampoco se configuraría, puesto que, si bien es probable, no es claro que el Proyecto contemple o no la construcción de viviendas por parte del Titular.
- 2) Dicho lo anterior, **es menester hacer presente que la no configuración de las tipologías establecidas en los subliterales g.1.1) y g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, en ningún caso suponen una autorización para la ejecución del Proyecto.** En efecto, este pronunciamiento se enmarca en las competencias que detenta este Servicio, las cuales se circunscriben exclusivamente a la esfera ambiental. En este orden de consideraciones, corresponderá al Titular obtener las autorizaciones y el IFC favorable y/o permisos necesarios para acreditar la conformidad del Proyecto con la normativa urbanística aplicable, así como corresponderá a las Municipalidad y Servicios correspondientes cautelar la no generación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana<sup>14</sup>.

---

<sup>14</sup> En tal sentido, cabe tener en consideración lo instruido por la División de Desarrollo Urbano del MINVU, mediante DDU 417, contenida en la Circular N° 220, de fecha 12 de abril de 2019, por cuanto dispone que *"[e]sta facultad es ejercida por la SEREMI MINVU, tanto al momento de ser requerida para las autorizaciones a que hacen referencia los incisos tercero y cuarto del aludido artículo 55°, así como también en su función fiscalizadora, en cuyo ejercicio pueden efectuar denuncias ante el Juzgado de Policía Local respectivo,*

- 3) Al respecto, cabe hacer presente que el Ministerio de Agricultura, mediante Ord. N° 637, de fecha 12 de julio de 2022<sup>15</sup>, instruyó sobre la aplicación de la facultad consagrada en el artículo 46 de la Ley N° 18.755, que Establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “Ley N° 18.755”) con relación a lo previsto en el D.L. N° 3.516, de 1980 (en adelante, D.L. 3.516/1980”), en virtud del cual se reconoce “[e]s un hecho de pública notoriedad que en el último tiempo se ha suscitado un explosivo desarrollo de proyectos inmobiliarios en el área rural de nuestro país y que este, en gran medida, se ha verificado a partir de subdivisiones prediales practicadas al amparo del Decreto Ley N° 3.516 de 1980, que Establece Normas Sobre División de Predios Rústicos, con infracción de la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículo 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, 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 CGR<sup>16</sup> y de la Corte Suprema<sup>17</sup>.
- 4) En el mismo sentido, el Ministerio de Agricultura ha señalado que “parte de la industria y los desarrolladores inmobiliarios han ajustado sus proyectos para vulnerar el espíritu del citado decreto al lotear terrenos rurales simulando que continúan teniendo fines agrícolas, ganaderos o forestales, aunque en realidad sus usos finales son de tipo habitacional”. En tal contexto, la jurisprudencia ha determinado que corresponde a la autoridad agrícola realizar un análisis normativo de carácter sistémico y no únicamente referido al D.L. N° 3.516/1980, de forma tal de evitar el desarrollo de proyectos de carácter inmobiliario a partir de una subdivisión predial<sup>18</sup>. Por otra parte, se ha resuelto por la jurisprudencia que los

---

conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo 20° de la LGUC (aplica Dictamen N° 29.289 de 2016, Contraloría General de la República – CGR). **Cabe recalcar, el imperativo legal en orden de cautelar que no se generen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana, pues ello, es materia de planificación territorial, cuya función ha sido derivada por la legislación a las potestades de los municipios y de las SEREMI MINVU según los niveles de planificación que les son propios**” (énfasis agregado).

<sup>15</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 Ord. N° 637, de fecha 12 de julio de 2022, del Ministerio de Agricultura, y la Circular N° 475, de fecha 18 de julio de 2022, del SAG.

<sup>16</sup> En este sentido, Dictámenes N° 17.018, de fecha 29 de abril de 2003; N° 13.529, de fecha 29 de marzo de 2008; N° 22.086, de fecha 22 de marzo de 2016, entre otros.

<sup>17</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 Excm. Corte Suprema confirmó la sentencia Rol N° 12582 – 2021, de 14 de enero de 2021, dictada por la ltma. 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 tendrá 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 agregado).

<sup>18</sup> En efecto, en las sentencias Roles N° 100.856 – 2022; N° 100.869 – 2022; N° 101.080 – 2022, N° 101.241 – 2022, todas de fecha 28 de abril de 2023, en que se cuestionaba la dictación del Ord. N° 637 del Ministerio de Agricultura, la ltma. 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**

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 constituirían como un grupo privilegiado<sup>19</sup>.

- 5) En relación con lo anterior, este Servicio estima que el conflicto generado a propósito de las subdivisiones y urbanizaciones en área rural se origina a partir de dos circunstancias que concurren simultáneamente, cuales son: **(i)** que el proceso de certificación del cumplimiento del D.L. N° 3.516/1980, conforme a lo señalado en el artículo 46 de la Ley N° 18.755<sup>20</sup>, en la actualidad no cumple con velar por la vocación agrícola, ganadera o forestal de los predios rústicos y genera, en sí misma, una potencial amenaza a valores ambientales del territorio; y **(b)** que la falta de una adecuada fiscalización de dicho cuerpo normativo y, en general del cumplimiento del artículo 55 de la LGUC, ha permitido un pronunciado aumento en el desarrollo de proyectos de desarrollo urbano e inmobiliarios o de distinta índole en suelo rural, que vulneran la normativa vigente.
- 6) En este orden de consideraciones, cabe señalar que no puede pretenderse trasladar al SEIA la problemática originada a partir del incumplimiento de la normativa sectorial, ya que **dicho instrumento de gestión no es la instancia adecuada o idónea para resolver o solucionar estas irregularidades, y no corresponde que se fuerce el uso del SEIA para suplir carencias o dificultades en el ejercicio de funciones públicas de otros órganos del Estado.** En efecto, resultaría inoficioso evaluar un proyecto que no cumple con la normativa que le resulta aplicable y cuya compatibilidad territorial sería cuestionada en un eventual procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
- 7) La solución a esta problemática radica, esencialmente, en el actuar de los órganos sectoriales competentes en la materia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley N° 18.755 y el artículo 3 del D.L. N° 3.516/1980, 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.
- 8) 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<sup>21</sup>, el cual sanciona con pena de presidio menor en su grado máximo a

---

**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 agregado).

<sup>19</sup> En las ya citadas sentencias Roles N° 100.856 – 2022; N° 100.869 – 2022; N° 101.080 – 2022, N° 101.241 – 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”** (énfasis añadido).

<sup>20</sup> Artículo 46 de la Ley N° 18.755.- “Para autorizar un cambio de uso de suelos en el sector rural, de acuerdo al artículo 55 del decreto supremo N° 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se requerirá informe previo del Servicio. Dicho informe deberá ser fundado y público, y expedido por el Servicio dentro del plazo de 30 días, contados desde que haya sido requerido. Asimismo, para proceder a la subdivisión de predios rústicos, el Servicio certificará el cumplimiento de la normativa vigente”.

<sup>21</sup> Artículo 138 de la LGUC.- “Será sancionado con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo el ocupante, poseedor, 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 presente párrafo”.

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° del Capítulo II del Título III de la LGUC, sobre las obligaciones del urbanizador.

## 7. CONCLUSIÓN

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y 10 de la Ley N° 19.300, y en virtud de los antecedentes tenidos a la vista, esta Dirección Ejecutiva concluye que las obras y acciones ejecutadas por Inmobiliaria Bosque Austral, consistentes en la subdivisión del inmueble denominado “Fundo San Juan”, ubicado en Puerto Bonito, comuna de Aysén, Región de Aysén, su venta a terceros y la habilitación de un embarcadero, **no configuran, en la actualidad, la tipología de ingreso al SEIA establecidas en los subliterales g.1.1) y g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.** Ello, sin perjuicio de las prevenciones realizadas por esta Dirección Ejecutiva en la sección N° 6.1.5 del presente Oficio, en cuanto a que la no configuración de las tipologías aludidas no obsta a que futuras acciones u obras pudieren configurar la tipología aludida, ni menos aún implica una regularización o autorización para la ejecución del proyecto “Loteo Puerto Bonito”, sino que, por el contrario, se reconoce que la problemática sobre la legalidad de aquellos proyectos o actividades consistentes en subdivisiones y/o loteos en áreas rurales es materia cuya competencia se encuentra radicada en el Ministerio de Agricultura, las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y el Servicio Agrícola y Ganadero.

Es todo por cuanto puedo informar.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

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

FDF/TSN/MCM/MBM/aep

### Distribución:

- Señor Bruno Raglianti Sepúlveda, Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente.

### C.C.:

- Dirección Regional del SEA de la Región de Aysén.

Firmado por: Valentina

Alejandra Durán

Medina

Fecha: 09/07/2024

19:35:55 CLT

