

OF. ORD. D.E.

ANT.: Ordinario N° 594, 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 Isla Simpson”, de titularidad de Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA e Inversiones Nuevas Cumbres 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 Isla Simpson” (en adelante, “Proyecto”), de titularidad de Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA e Inversiones Nuevas Cumbres SpA (en adelante, “titulares”), 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 Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA e Inversiones Nuevas Cumbres SpA configuran las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en los literales g) y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrolladas en los literales g.1.1) y p) 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-2022-1254-XI-SRCA, del proyecto “Loteo Isla Simpson”, y sus anexos;
- 2) Resolución Exenta N° 1.360, de fecha 02 de agosto de 2023, que da inicio al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Isla Simpson” 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-022-2023; y
- 3) Decreto 116, de fecha 01 de marzo de 2007, del Ministerio de Bienes Nacionales, que Destina al Ministerio de Bienes Nacionales terrenos fiscales ubicados en las Islas Simpson y Huemules, comuna y provincia de Aysén, XI Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo.

2. ANTECEDENTES DEL PROYECTO “LOTEO ISLA SIMPSON”

El proyecto “Loteo Isla Simpson”, de Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA e Inversiones Nuevas Cumbres SpA, consiste en el loteo de 233 parcelas sobre una superficie de 353 hectáreas y se emplaza en el sector Isla Simpson, comuna de Coyhaique, provincia de Coyhaique, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo.

Figura N° 1: Ubicación del proyecto “Loteo Isla Simpson”



Fuente: Figura N° 1 del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-1254-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-2022-1254-XI-SRCA

A partir de los antecedentes recabados de la revisión de los antecedentes entregados por el Servicio Agrícola Ganadero (en adelante, “SAG”) y los titulares, la División de Fiscalización de la SMA elaboró el Informe de Fiscalización Ambiental (en adelante, “IFA”) DFZ-2022-1254-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 Marcos Emilfork Orthusteguy, en representación del señor Patricio Segura, Erwin Sandoval Gallardo y Peter Hartmann Samhaber, presentó una solicitud de ampliación de denuncia ingresada con fecha 01 de abril de 2022, 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")¹. En concreto, los denunciantes solicitaron la ampliación de dicha denuncia, con el objeto de incorporar en calidad de denunciados a Inversiones Terra Austral SpA.

En cuanto a los hechos denunciados, los denunciantes señalaron en su presentación que *"[m]ediante la interposición del presente escrito, queremos exponer y denunciar una serie de otros proyectos que se encuentran bajo la misma situación de infracción a la normativa ambiental y elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Al tratarse de conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas. Estos son: [...] Lote B, Inversiones Terra Austral SpA y otro"*².

3.1.2. REQUERIMIENTOS DE INFORMACIÓN Y RESPUESTAS DE LOS TITULARES

Con fecha 30 de mayo de 2022, los señores Matías Palma Río y Mauricio Olivares Montes, en representación de los titulares, dieron respuesta al requerimiento de información formulado a través de la Resolución Exenta N° 41, de fecha 20 de mayo de 2022, de la Oficina Regional de la SMA de la Región de Aysén. La información proporcionada por los titulares en dicha oportunidad fue la siguiente:

- 1) Se informan los correos electrónicos para notificación;
- 2) Se informa que la comercialización de los terrenos se realizará a través de un corredor de propiedades;
- 3) Se adjunta formato de contrato de compraventa de los terrenos resultantes de la subdivisión;
- 4) Se adjunta copia del Reglamento Interno y de Servidumbres del proyecto "Costa Huemules";
- 5) Se adjunta copia del brochure digital del proyecto "Reserva Costa Huemules";
- 6) Se informa que el Proyecto no contempla la construcción de obras de infraestructura, pues éste contempla únicamente la venta de macrolotes de conservación;
- 7) Se informa que el Proyecto no contempla obras de urbanización;
- 8) Se adjunta el contrato de compraventa en virtud del cual los titulares adquirieron la propiedad el Lote B, en el cual se emplaza el Proyecto;
- 9) Se informa que no se ha realizado presentaciones ante este Servicio;
- 10) Se informa que el Proyecto contempla un total de 233 lotes, de los cuales 33 han sido vendidos; 20 han sido reservados y 179 se encuentran disponibles;

¹ ID Denuncia: 49-XI-2022.

² Presentación de fecha 10 de mayo de 2022, del señor Marcos Emilfork Orthustehuy, en representación del señor Patricio Segura, Erwin Sandoval Gallardo y Peter Hartmann Samhaber, p. 2.

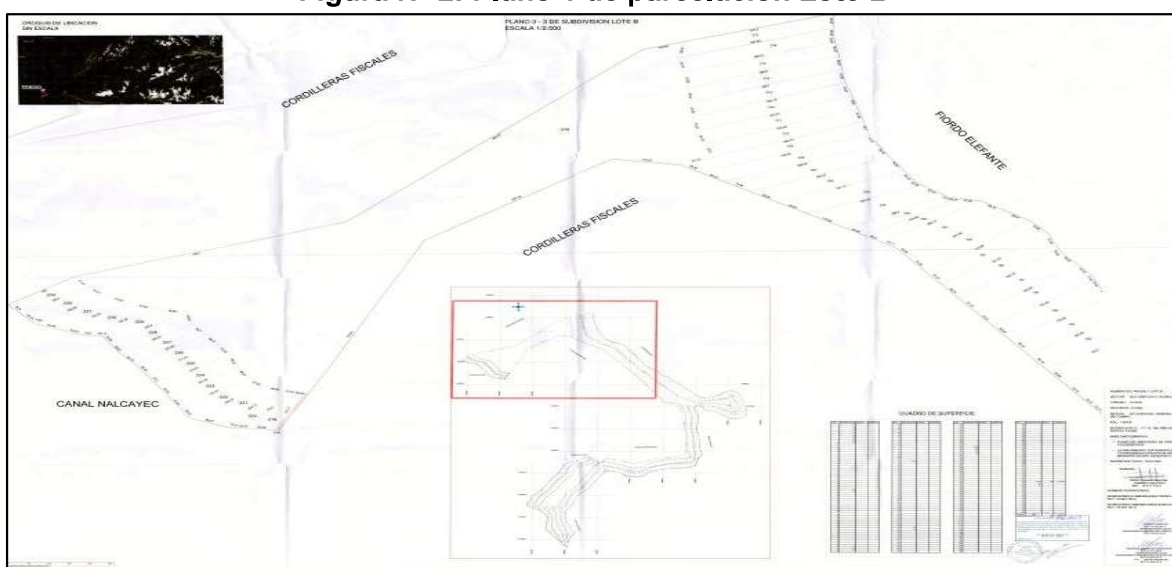
3.1.3. INFORMES DE ORGANISMOS SECTORIALES

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 proyectos que indica.

En este contexto, mediante correo electrónico, la Dirección Regional del SAG de la Región de Aysén informó lo siguiente:

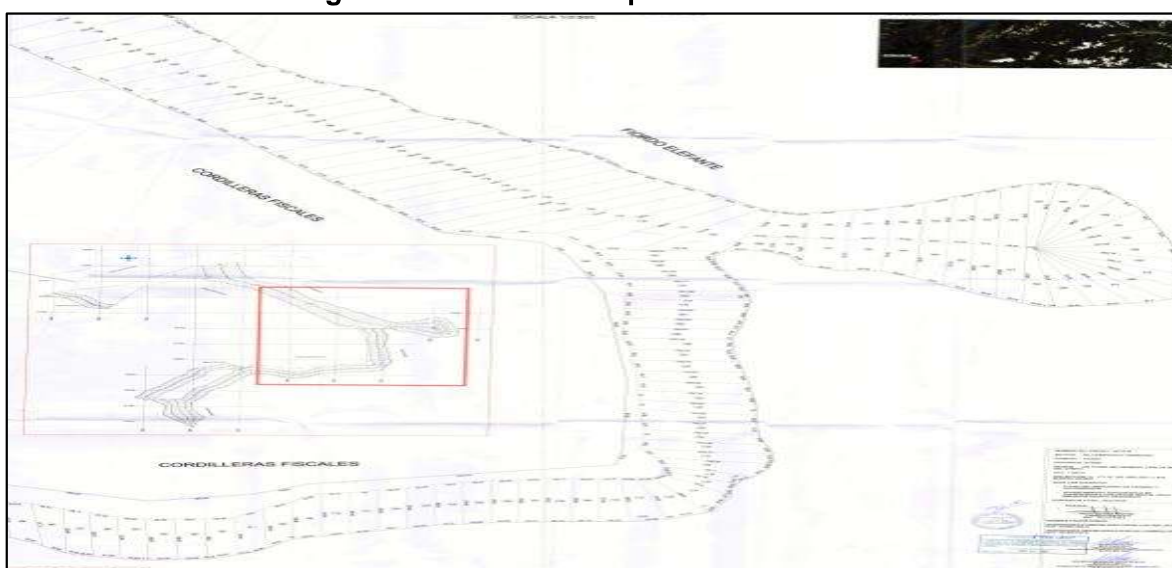
- 1) Se informa que la propiedad del Lote B, Rol N° 1.083-9, corresponde a Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA y otro; y
- 2) Se adjunta el Certificado N° 499, de fecha 06 de septiembre de 2021, de la Oficina Sectorial del SAG de Aysén, en virtud del cual se certifica que la subdivisión del predio denominado Lote B, Rol N° 1.083-9, inscrito a Fojas 171, del año 2021, en el Conservador de Bienes Raíces de Puerto Aysén, ubicado en la comuna de Aysén, de propiedad de Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA y otro, cumple con la normativa vigente sobre predios rústicos.

Figura N° 2: Plano 1 de parcelación Lote B



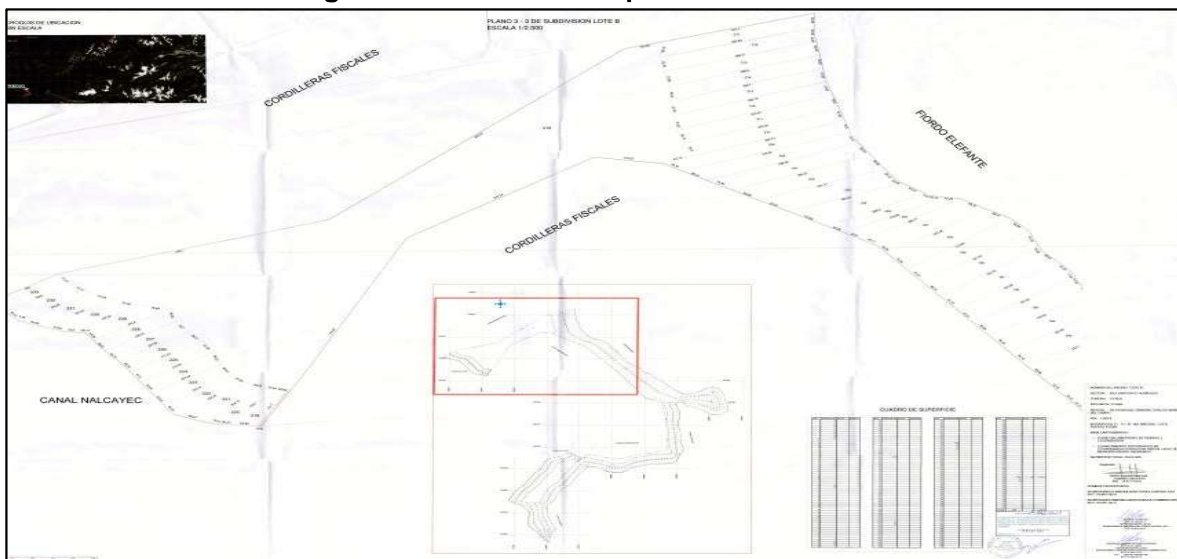
Fuente: Plano adjunto en Certificado N° 499, de fecha 06 de septiembre de 2021, de la Oficina Sectorial del SAG de Puerto Aysén.

Figura N° 3: Plano 2 de parcelación Lote B



Fuente: Plano adjunto en Certificado N° 499, de fecha 06 de septiembre de 2021, de la Oficina Sectorial del SAG de Puerto Aysén.

Figura N° 4: Plano 3 de parcelación Lote B



Fuente: Plano adjunto en Certificado N° 499, de fecha 06 de septiembre de 2021, de la Oficina Sectorial del SAG de Puerto Aysén.

3.1.4. INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Con fecha 14 de abril de 2023, la División de Fiscalización de la SMA emitió el IFA DFZ-2022-1254-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) De acuerdo con la información proporcionada por los titulares, el Proyecto no contempla la construcción de ninguna obra de infraestructura, pues considera sólo la venta de sitios;
- 2) El Reglamento Interno y de Servidumbre del Proyecto establece, en lo pertinente, lo siguiente:
 - a) Que, “[e]l proyecto de Parcelación está concebido, estructurado y se desarrollará como un espacio de convivencia e interrelación con la flora y fauna de la zona, y la comunidad local. Todo lo anterior, en un ambiente de armonía y respeto mutuo, donde todas las acciones a realizar en el loteo deberán ser pensadas para respetar el medio ambiente y minimizar el impacto en él³”.
 - b) Que, “[t]odos los proyectos a desarrollar deberán ser aprobados por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Puerto Aysén, en forma previa a su construcción [...]. Asimismo, la construcción de embarcaderos deberá previamente ser aprobados por la Dirección de Obras Portuarias⁴”.
 - c) Que, “a los propietarios le queda prohibido cortar los árboles y arbustos nativos ubicados dentro de la parcela [...]. La habilitación de terrenos que implique talas de árboles y arbustos nativos tendrá que ser realizada con el debido permiso de la Corporación Nacional Forestal (CONAF) y con la debida presentación de un plan de manejo de obras civiles que ello conlleve⁵”.
 - d) Que, “[s]obre cada una de las doscientas treinta y tres parcelas y en favor de las demás que conforman el proyecto de parcelación, se establece que todas ellas serán destinadas exclusivamente al uso, agrícola, ganadero y forestal⁶”.

³ Cláusula tercera del Reglamento Interno y de Servidumbre del Proyecto.

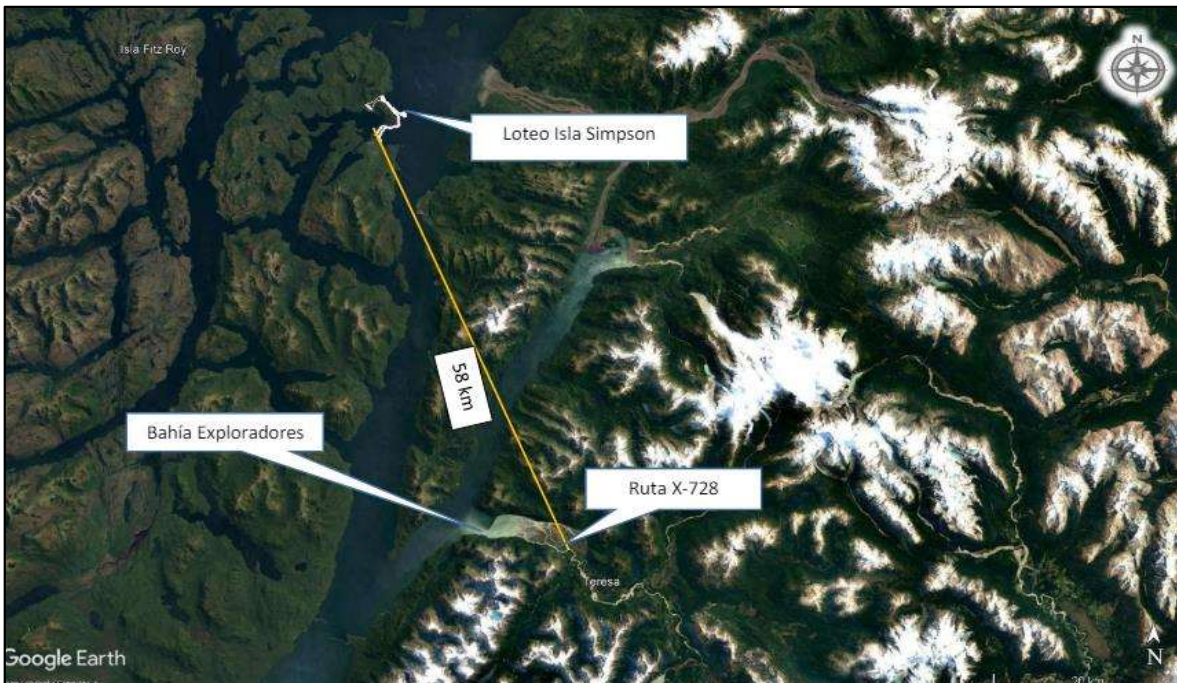
⁴ Ibid, Cláusula quinta.

⁵ Ibid, Cláusula sexta.

⁶ Ibid, Cláusula séptima.

- 3) En conformidad con lo informado por la Dirección Regional del SAG de la Región de Aysén, el Proyecto consiste en 233 lotes en una superficie total de 353 hectáreas;
- 4) A partir de la revisión de Google Earth Pro, se constata que el predio no cuenta con caminos de acceso públicos, pues el acceso al Proyecto es sólo vía marítima;
- 5) De acuerdo con la información aportada por los titulares sobre la ubicación del Proyecto, se constata la superposición del mismo con una parte de la superficie del Bien Nacional Protegido “Isla Simpson y Huemules”;
- 6) Por último, el informe concluye que no existen antecedentes que permitan verificar el corte de ciprés de las Guaitecas por la ejecución de obras del Proyecto.

Figura N° 5: Ubicación del proyecto “Loteo Isla Simpson”, en relación con los caminos de acceso público más cercanos.



Fuente: Figura N° 3 del IFA DFZ-2022-1254-XI-SRCA.

Figura N° 6: Ubicación del proyecto “Loteo Isla Simpson”, en relación con el Bien Nacional Protegido Islas Simpson y Huemules



Fuente: Figura N° 4 del IFA DFZ-2022-1254-XI-SRCA.

A partir de los antecedentes descritos, **la División de Fiscalización de la SMA concluye que el proyecto “Loteo Isla Simpson” no configura las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA y en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.** Lo anterior, de acuerdo a las siguientes consideraciones:

*“En relación a los antecedentes y hechos analizados, **el proyecto no cumple con las características de un proyecto que corresponda someterse al Sistema de Evaluación Ambiental.** Dicho resultado no obsta a que en el futuro se realicen nuevos procedimientos de fiscalización ambiental, y no lo exime de ninguna clase de responsabilidad que pudiese contraer por cualquier hallazgo respecto de eventuales modificaciones posteriores al proyecto y que incorporen eventuales causales de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”⁷ (énfasis agregado).*

4. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO ISLA SIMPSON”

Con fecha 02 de agosto de 2023, mediante Resolución Exenta N° 1.360 (en adelante, “Res. Ex. N° 1.360/2023”), la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Isla Simpson”, 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 atención a lo dispuesto en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA y del literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, junto con conferir traslado a los titulares del Proyecto, para que éste haga valer sus observaciones, alegaciones o pruebas que estime pertinentes.

En concreto, **la SMA concluye que el Proyecto configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**, por cuanto se trataría de un proyecto de desarrollo urbano, en una zona no comprendida en un instrumento de planificación territorial sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, que contempla obras de edificación por la construcción de casas, cabañas o refugios en cada una de las 233 parcelas del predio.

Por otra parte, **la SMA estima que el Proyecto configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300**, al emplazarse parcialmente al interior de la superficie del Bien Nacional Protegido “Isla Simpson y Huemules”, siendo susceptible de afectar su objeto de protección ambiental, esto es, el ciprés de las Guaitecas.

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 Isla Simpson”, 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 Isla Simpson”.

⁷ IFA DFZ-2022-1254-XI-SRCA, p. 17.

6. ANÁLISIS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO ISLA SIMPSON”

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 los literales g) y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollados en los literales g.1.1) y p) 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.

6.1. ANÁLISIS DE LA TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA ESTABLECIDA EN EL SUBLITERAL G.1.1) 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 Estratégica⁸.

Por su parte, el subliteral g.1.1) 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*

⁸ 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.

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 [...].”

o *infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas*” (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) **Viviendas:** El proyecto o actividad de contemplar la construcción de 80 viviendas o más.

Por consiguiente, para efectos del presente pronunciamiento, resulta pertinente analizar la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, junto con aquellos supuestos necesarios para la configuración de dicha tipología.

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 Lote B, en el sector Isla Simpson, en la comuna de Coyhaique, Región de Aysén. 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 OGUC⁹, y no se encuentra regulada por ningún IPT.

A mayor abundamiento, cabe indicar que, mediante Resolución N° 67, fecha 06 de agosto de 1997, del Gobierno Regional de Aysén, fue aprobado el Plan Regulador Comunal de Coyhaique (en adelante, “PRC de Coyhaique”), el cual establece los límites urbanos de la comuna de Coyhaique, así como usos de suelo, zonificaciones, condiciones para subdividir, entre otros aspectos. A continuación, se muestra el área urbana definida en el PRC de Coyhaique, con respecto al sector de emplazamiento del Proyecto:

⁹ 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° 7: Ubicación del proyecto “Loteo Isla Simpson”, con respecto al área urbana definida en el PRC de Coyhaique.



Fuente: KMZ del PRC de Coyhaique y KMZ del proyecto “Loteo Isla Simpson”.

En consecuencia, es posible señalar que **el proyecto “Loteo Isla Simpson” 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. En tal sentido, y para el presente análisis, resulta necesario determinar, en primer término, si las obras ejecutadas por los titulares 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 Civil¹⁰, así como lo dictaminado por la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República¹¹ (en adelante, “CGR”), dicho precepto debe ser entendido según el uso general del mismo. Al efecto, la Real Academia de la Lengua Española (en adelante, “RAE”), define el concepto de “edificaciones” como “*edificio o conjunto de edificios*”.

¹⁰ 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”.

¹¹ Dictamen N° 7.643, de fecha 15 de febrero de 2007, de la CGR.

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 los propios titulares, **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 solamente la subdivisión del Lote B y la venta 33 terrenos a terceros, las cuales no corresponden a obras materiales que constituyan 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 LGUC¹².

En consecuencia, esta Dirección Ejecutiva estima que, a partir de los hechos constatados por vuestra Superintendencia, **tampoco se han ejecutado obras de urbanización** por parte de los titulares, 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 los propios titulares, no fue posible corroborar la existencia de obras materiales ejecutadas por los titulares. De este modo, sólo fue posible constatar la subdivisión del Lote B y la venta de 33 terrenos a terceros, 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.

¹² 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

Por último, para estar ante un proyecto de desarrollo urbano que contempla obras de edificación y/o urbanización, con destino habitacional, industrial y/o de equipamiento, debe contemplarse la construcción 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 del Lote B en 233 terrenos, para su posterior venta. Asimismo, según se indicó anteriormente, la SMA no ha constatado la ejecución de construcciones, sin perjuicio de la duda razonable que asiste a la SMA, consistente en la posibilidad de que en un futuro, los compradores de los predios resultantes edifiquen viviendas y superen el umbral establecido en la tipología en análisis.

Con todo, y a pesar de lo anterior, con los antecedentes que constan en el expediente 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 y en un mismo espacio temporal, 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”*¹³. 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 los titulares, en orden a subdividir el terreno y las ventas de 33 de ellos, no existiendo viviendas construidas a la fecha.

6.1.4. PREVENCIÓN EN RELACIÓN CON EL ANÁLISIS DE LA TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA ESTABLECIDA EN EL LITERAL G.1.1) 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) 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,

¹³ 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.

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 minimicen¹⁴.

Teniendo a la vista lo anterior, se hace presente que, de conformidad con la información proporcionada por los titulares del Proyecto, particularmente, sobre las actividades que están autorizadas mediante el Reglamento Interno y de Servidumbre del proyecto "Costa Huemules", es posible vislumbrar la 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 los titulares únicamente subdividir el Lote B y a enajenar 33 de terrenos resultantes de la subdivisión. 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.1.1) 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***

¹⁴ Hunter, Iván. "Derecho Ambiental Chileno. Tomo I" (2023), p. 9.

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 habilitación 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 la tipología del literal g.1.1) 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 a los titulares 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 urbana¹⁵.

- 3) Al respecto, cabe hacer presente que el Ministerio de Agricultura, mediante Ord. N° 637, de fecha 12 de julio de 2022¹⁶, 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 CGR¹⁷ y de la Corte Suprema¹⁸.
- 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

¹⁵ 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, 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).

¹⁶ 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.

¹⁷ 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.

¹⁸ 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 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 agregado).

subdivisión predial¹⁹. Por otra parte, se ha resuelto por la jurisprudencia 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 constituirían como un grupo privilegiado²⁰.

- 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° 18.755²¹, 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

¹⁹ 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 Itma. Corte de Apelaciones de Santiago rechazó todos estos recursos de protección y sostuvo que **“lo que le corresponde a la autoridad es que, para emitir el referido certificado es que compruebe, con los antecedentes aportados por el solicitante o con los informes recabados a terceros, es que, *tal certificación resulte de acuerdo a la normativa vigente, no solo aquella que las rige, sino todas aquellas que sean aplicable al predio rústico, como por ejemplo, que no afecte un bosque nativo, a humedales, si el predio se asienta en lugares arqueológicos o centros ceremoniales, o que pueda tener alguna consecuencia para el caso que se pretenda instalar algún camino en el que existan cauces, se pretenda la instalación de un proyecto inmobiliario; etc; situación que debe resolverse caso a caso*”** (énfasis agregado).

²⁰ En las ya citadas sentencias Roles N° 100.856 – 2022; N° 100.869 – 2022; N° 101.080 – 2022, N° 101.241 – 2022, la Itma. 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).

²¹ 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”**.

la LGUC²², 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° del Capítulo II del Título III de la LGUC, sobre las obligaciones del urbanizador.

6.2. ANÁLISIS DE LA TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA ESTABLECIDA EN EL LITERAL P) DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY N° 19.300

En segundo lugar, en el requerimiento del ANT, se solicita a esta Dirección Ejecutiva emitir un pronunciamiento sobre si el Proyecto configura la tipología del literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300. Al respecto, cabe señalar que, en conformidad con lo dispuesto por el mencionado precepto, se encuentran obligados a someterse al SEIA aquellos proyectos o actividades, susceptibles de causar impacto ambiental en cualquiera de sus fases, que impliquen la “[e]jecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita” (énfasis agregado)

Por consiguiente, para efectos del presente pronunciamiento, resulta pertinente analizar la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y p) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, junto con aquellos supuestos necesarios para la configuración de dicha tipología. Con tal objeto, cabe tener presente que, mediante Of. Ord. N° 130.884, de fecha 22 de mayo de 2013 (en adelante, “Instructivo”), y en el marco de las facultadas otorgadas al SEA²³, esta Dirección Ejecutiva uniformó criterios y exigencias técnicas sobre las áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas, en el marco del SEIA, el cual fue complementado por el Of. Ord. N° 161.081, de fecha 17 de agosto de 2016 y el Of. Ord. N° 202399102582, de fecha 20 de julio de 2023, ambos de esta Dirección Ejecutiva.

En este contexto, el Instructivo establece que, para estar ante un área colocada bajo protección oficial, es necesaria la concurrencia de tres elementos: (i) un **área**, entendida como un espacio geográfico delimitado; (ii) una **declaración oficial**, esto es, un acto formal emanado de la autoridad competente, en virtud del cual se somete un área determinada a un régimen de protección; y (iii) un **objeto de protección ambiental**, es decir, que la declaración respectiva responda, directa o indirectamente, a un objeto de protección ambiental²⁴.

Dicho lo anterior, y a efectos de determinar la aplicabilidad de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, resulta pertinente analizar si el Bien Nacional Protegido “Isla Simpson y Huemules” corresponde a un área colocada bajo

²² 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”.

²³ Artículo 81, letra d) de la Ley N° 19.300.- “Corresponderá al Servicio:

[...] d) Uniformar los criterios, requisitos, condiciones, antecedentes, certificados, trámites, exigencias técnicas y procedimientos de carácter ambiental que establezcan los ministerios y demás organismos del Estado competentes, mediante el establecimiento, entre otros, de guías trámite”.

²⁴ Ord. N° 130.844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva de SEA, p. 3.

protección oficial, en los términos señalados precedentemente, y si las obras del Proyecto son de una entidad tal que resultan relevantes desde el punto de vista del impacto ambiental que son susceptibles de causar.

6.2.1. ÁREA

En primer lugar, cabe reiterar que, con el objeto de determinar el concepto de área colocada bajo protección oficial, el Instructivo define el concepto de “área” como un **espacio geográfico delimitado**. Por consiguiente, se debe determinar si el Bien Nacional Protegido (en adelante, “BNP”) Isla Simpson y Huemules establece un espacio geográfico delimitado.

Al respecto, y como se señaló previamente, con fecha 01 de marzo de 2017, el Ministerio de Bienes Nacionales dictó el Decreto N° 116, que Destina al Ministerio de Bienes Nacionales Terrenos Fiscales ubicados en las islas Simpson y Huemules, comuna y provincia de Aysén, XI Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo (en adelante, “Decreto N° 116/2007”).

En conformidad con el artículo 1 del Decreto citado, el BNP Isla Simpson y Huemules tiene una superficie total aproximada de 22.934,46 hectáreas, cuya área geográfica se muestra a continuación:

Figura N° 8: Límites del BNP Islas Simpson y Huemules



Fuente: <https://patrimonio.bienes.cl/patrimonio/isla-simpson-y-huemules-nalcayec>.

Por ende, es posible señalar que el Decreto N° 116/2007, del Ministerio de Bienes Nacionales delimitó específicamente el área del BNP Islas Simpson y Huemules, razón por la cual concurre el elemento en análisis.

6.2.2. DECLARACIÓN OFICIAL

Respecto del segundo elemento necesario para la configuración de la tipología dispuesta en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, esto es, la existencia de una declaración oficial, entendida como un acto formal emanado de la autoridad competente, en virtud del cual se somete a una determinada área a un régimen de protección. Al respecto, es posible

señalar que el BNP Islas Simpson y Huemules ha sido reconocido como un área colocada bajo protección oficial a través de una declaración oficial de la autoridad respectiva, mediante el Decreto N° 116/2007 del Ministerio de Bienes Nacionales.

6.2.3. OBJETO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Finalmente, para determinar la concurrencia de los requisitos necesarios para estar ante un área colocada bajo protección oficial para efectos del SEIA, resulta necesario analizar si la declaratoria en análisis posee un objetivo de protección ambiental.

En primer lugar, cabe señalar que, en conformidad con lo dispuesto en el Of. Ord. N° 130.844/2013, los Bienes Nacionales Protegidos o Inmueble Fiscales destinados para fines de conservación ambiental se encuentran expresamente definidos como áreas colocadas bajo protección oficial. A mayor abundamiento, los artículos 2 y 3 del Decreto N° 116/2007 del Ministerio de Bienes Nacionales reconoce como objetivos de protección, los siguientes:

*“II. El Ministerio de Bienes Nacionales destinará el inmueble para sus fines propios, **procurando su conservación ambiental y la protección del patrimonio y/o planificación, gestión y manejo sustentable de sus recursos, para lograr su desarrollo sustentable y el de los proyectos de inversión que en él se ejecuten**, dentro de las facultades de administración y gestión que le confiere la ley.*

*III. El objetivo específico de la autodestinación **es la protección de la formación vegetal bosque resinoso templado costero de pligerodenron uvífera y astelia pumilia de las Islas Simpson y Huemules**” (énfasis agregado).*

Por consiguiente, el BNP Islas Simpson y Huemules corresponde a un área colocada bajo protección oficial, con un objeto de protección de carácter ambiental, de conformidad con lo señalado en el presente acápite.

6.2.4. EJECUCIÓN DE OBRAS, PROGRAMAS O ACTIVIDADES

Asentado lo anterior, corresponde analizar si el Proyecto ejecuta obras, programas o actividades en el BNP Islas Simpson y Huemules, en conformidad con lo establecido en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, que ameriten su ingreso al SEIA.

De forma preliminar, y a partir de una lectura armónica de la Ley N° 19.300, se debe tener presente que, al momento de determinar la aplicación de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 del mencionado cuerpo legal, se deberá atender a la envergadura y a los potenciales impactos ambientales del proyecto o actividad en la respectiva área²⁵.

Dicho lo anterior, corresponde analizar la eventual ejecución de obras, programas o actividades por parte de los titulares y la envergadura de estas, en el BNP Islas Simpson y Huemules. En tal sentido, con lo señalado en la sección N° 3.1.4 del presente Oficio, el Lote B, en el cual se realizará el Proyecto, se encuentra ubicado en Isla Simpson, al interior del área definida por el Ministerio de Bienes Nacionales.

Al respecto, cabe reiterar que, en el proceso de fiscalización al Proyecto, sólo fue posible constatar la subdivisión y ventas de terreno a terceros. Por ende, a la fecha no existen

²⁵ Ord. N° 130.844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva de SEA, p. 6.

obras, programas o actividades de carácter material ejecutadas al interior del BNP Islas Simpson y Huemules sino que, más bien, lo que vislumbra vuestra Superintendencia es que, a futuro, existe la posibilidad de actividades que, eventualmente, podrían emplazarse en el BNP Islas Simpson y Huemules, de conformidad con los antecedentes que obran en el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA que da lugar al presente pronunciamiento.

Por tales motivos, esta Dirección Ejecutiva concluye que el proyecto “Loteo Isla Simpson”, **no configura, por lo pronto, la tipología de ingreso al SEIA del literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300**, toda vez que, a la fecha del presente Oficio, no se han ejecutado obras, programas o actividades por parte de los titulares al interior del BNP Islas Simpson y Huemules. Sin perjuicio de ello, se hace presente a vuestra Superintendencia que, de ejecutarse alguna obra, programa o actividad al interior BNP Islas Simpson y Huemules, será procedente efectuar un análisis sobre la extensión y magnitud de dichas intervenciones, con el objeto de determinar la obligación de ingreso al SEIA del Proyecto, en los términos establecidos en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

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 la subdivisión del Lote B ubicado en Isla Simpson, comuna de Coyhaique, Región de Aysén, y su venta a terceros por parte de Inversiones e Inmobiliaria Terra Austral SpA e Inversiones Nuevas Cumbres SpA, **no configuran la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**. Ello, sin perjuicio de las prevenciones realizadas por esta Dirección Ejecutiva en la sección N° 6.1.4 del presente Oficio, en cuanto a que la no configuración de la tipología aludida 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 Isla Simpson”, 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.

Asimismo, esta Dirección Ejecutiva concluye que el proyecto “Loteo Isla Simpson”, **no configura hasta el momento la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300**, por no constatarse la ejecución de obras, programas o actividades al interior Bien Nacional Público Islas Simpson y Huemules, sin perjuicio de que es dable suponer que, a la luz del proyecto que se describe, las obras o acciones futuras necesarias para su materialización puedan configurar la tipología en cuestión.

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
19:28:49 CLT