



OF. ORD. D.E.

ANT.: Ordinario N° 998, de fecha 26 de junio 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 Brisas de Loncotoro”, de titularidad de Agrícola e Inversiones Nueva Braunau 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 Brisas de Loncotoro” (en adelante, “Proyecto”), de titularidad de Agrícola e Inversiones Nueva Braunau 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 Agrícola e Inversiones Nueva Braunau SpA configuran la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollada en el subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.



1. ANTECEDENTES REVISADOS

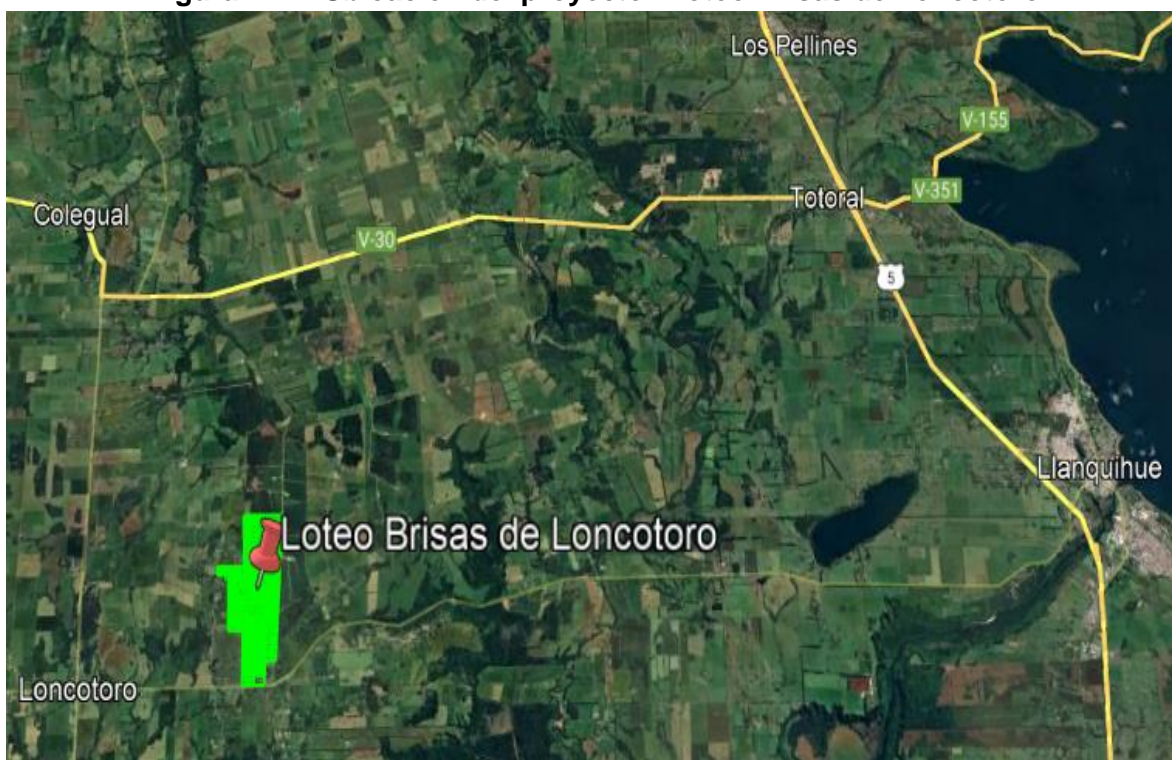
Para la elaboración de presente informe, se tuvieron a la vista los siguientes antecedentes:

- 1) Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-2792-X-SRCA, del proyecto “Loteo Brisas de Loncotoro”, y sus anexos; y
- 2) Resolución Exenta N° 998, de fecha 26 de junio de 2024, que da inicio al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Brisas de Loncotoro” 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-014-2024.

2. ANTECEDENTES DEL PROYECTO “LOTEO BRISAS DE LONCOTORO”

El proyecto “Loteo Brisas de Loncotoro”, de Agrícola e Inversiones Braunau SpA, consiste en la subdivisión del predio “Fundo Loncotoro”, cuya superficie alcanza las 175 hectáreas, en 345 lotes para su posterior venta. El predio se ubica en el sector de Loncotoro, en la comuna de Llanquihue, Provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos¹.

Figura N° 1: Ubicación del proyecto “Loteo Brisas de Loncotoro”



Fuente: Anexo N° 4 de la Presentación de fecha 23 de noviembre de 2023, la señora Rosmarie Pinninghoff Álvarez, en representación del Titular.

3. ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Con el objeto de efectuar un análisis sobre la eventual configuración de la tipología de ingreso atribuida 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”).

¹ Presentación de fecha 07 de agosto de 2024, de la señora Rosmarie Pinninghoff Álvarez, en representación del Titular, p. 14 y ss.

3.1. EXPEDIENTE DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL DFZ-2023-2792-X-SRCA

A partir de los antecedentes recabados en las actividades de inspección ambiental y de análisis documental, la División de Fiscalización de la SMA elaboró el Informe de Fiscalización Ambiental (en adelante, "IFA") DFZ-2023-2792-X-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. INSPECCIÓN AMBIENTAL

Con fecha 24 de octubre de 2023, funcionarios de la Oficina Regional de la SMA de la Región de Los Lagos concurren al sector de emplazamiento del Proyecto. En la instancia, el personal fiscalizador constató los siguientes hechos:

- 1) Se constató la existencia de un portón cerrado con candado en el acceso principal al predio en el que se emplaza el Proyecto, junto con un camino de acceso que conduce al sector alto del predio;
- 2) Se constató la existencia de un segundo acceso al predio desde el sector Colonia Los Indios, mediante la cual el personal de la Superintendencia ingresó al predio. En el interior, se tomó contacto con el señor José Ojeda, propietario de la parcela N° 296, quien informó que el loteo no cuenta con agua ni con luz y que a la fecha se han construido pocas casas.
- 3) Se constató que las parcelas no se encuentran estacadas ni identificadas; y
- 4) Se constató la existencia de dos casas ya construidas.

3.1.2. REQUERIMIENTOS DE INFORMACIÓN Y RESPUESTAS DEL TITULAR

Con fecha 23 de noviembre de 2023, la señora Rosmarie Pinninghoff Álvarez, en representación del Titular, dio respuesta al requerimiento de información formulado a través del Acta de Inspección Ambiental de fecha 24 de octubre de 2023. La información proporcionada por el Titular en dicha oportunidad fue la siguiente:

- 1) Se informa que el representante legal de la sociedad Agrícola e Inversiones Nueva Braunau SpA es la señora Rosmarie Pinninghoff Álvarez;
- 2) Se informa que el mecanismo de comercialización de los terrenos es mediante venta directa por el Titular o a través de intermediarios o corredores de propiedades;
- 3) Se adjunta formato de contrato de compraventa de los terrenos;
- 4) Se informa que el proyecto es publicitado a través de la página web www.inversioninmobiliaria.cl/brisasdeloncotoro/.
- 5) Se informa que la subdivisión del predio se realizó al tenor de lo dispuesto en el Decreto Ley N° 3.516, de 1980 (en adelante, "D.L. N° 3.516"). Por lo tanto, se han proyectado en el plano las respectivas servidumbres, de manera de garantizar el acceso y tránsito para los lotes resultantes de la subdivisión, en concordancia con la Ley N° 21.458 que Modifica normas sobre división de predios rústicos para garantizar el acceso a espacios públicos y caminos; y el artículo 881 y siguientes

del Código Civil. Asimismo, se informa que no se contempla la construcción de portal ni de caseta de vigilancia.

- 6) Se informa que no existen obras de urbanización actuales ni futuras en el predio. Para el uso y goce de cada lote, se implementarán caminos de rodado sencillo en calidad de servidumbres y la habilitación de un sistema de agua que incluirá pozo profundo e implementación de red hidráulica e instalación de posteo eléctrico.
- 7) Se adjunta copia de la escritura pública de contrato de compraventa, del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, en virtud del cual el Titular adquirió la propiedad del inmueble denominado "Fundo Loncotoro", ubicado en el sector de Loncotoro, comuna y provincia de Llanquihue, en la Región de Los Lagos;
- 8) Se informa que no se ha realizado presentaciones ante este Servicio;
- 9) Se informa que, a la fecha de la presentación, se han transferido 292 lotes; y
- 10) Se adjunta el Certificado N° 5.711, de fecha 16 de diciembre de 2021, del Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, "SAG"), junto con el plano del predio autorizado.

3.1.3. INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Con fecha 26 de diciembre de 2023, la División de Fiscalización de la SMA emitió el IFA DFZ-2023-2792-X-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 inspección ambiental y de análisis documental realizadas por personal de la Superintendencia, fue posible constatar los siguientes hechos:

- 1) El predio en el que se pretende desarrollar el Proyecto tiene una superficie aproximada de 175 hectáreas;
- 2) La subdivisión predial fue aprobada mediante Certificado N° 5.711, de fecha 16 de diciembre de 2021, del SAG;
- 3) La venta de parcelas se publicita a través de redes sociales y corredoras de propiedades;
- 4) El predio en el que se emplaza el Proyecto cuenta con dos accesos y aproximadamente 10 km de caminos interiores construidos con material estabilizado;
- 5) El Proyecto contará con la instalación de posteo eléctrico y la habilitación de un sistema de agua que incluye pozo profundo e implementación de red hidráulica para abastecer de agua a las parcelas;
- 6) A la fecha del IFA, se han vendido 292 parcelas bajo diversas modalidades (compraventa, dación y aporte en dominio); y
- 7) En la inspección ambiental no se observó el desarrollo de actividades asociadas a explotación agrícola, ganadera y/o forestal en las parcelas que conforman el Proyecto.

Imagen N° 1: Acceso principal al Proyecto.



Fuente: Fotografía N° 1 del IFA DFZ-2023-2792-X-SRCA.

Imagen N° 2: Caminos interiores del Proyecto.



Fuente: Fotografía N° 2 del IFA DFZ-2023-2792-X-SRCA.

Imagen N° 3: Casa construida en parcela 296.



Fuente: Fotografía N° 5 del IFA DFZ-2023-2792-X-SRCA.

A partir de los antecedentes descritos, **la SMA concluye que el proyecto “Loteo Brisas de Loncotoro” configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.** Lo anterior, de acuerdo a las siguientes consideraciones:

“[...] Agrícola e Inversiones Nueva Braunau SpA adquirió un predio de una cabida aproximada de 175 hás, la subdivisión predial fue aprobada por el Servicio Agrícola y Ganadero oficina Puerto Varas mediante el Certificado N° 5711 de fecha 16 de diciembre de 2021 para un total de 345 parcelas.

El proceso de comercialización contempla la venta de parcelas de distintas características tales como: Pradera Mirador, Pradera Premium, Pradera Arboleda y Pradera Bosque.

A la fecha se han vendido 292 parcelas, bajo la modalidad de compraventa, dación y aporte en dominio.

*Considera implementar una serie de obras civiles de uso común del proyecto tales como: **la habilitación de casi 10 km de caminos al interior del proyecto, dos accesos, suministro eléctrico y habilitación de pozo profundo y red hidráulica para abastecer de agua a las parcelas del loteo**”² (énfasis agregado).*

4. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO BRISAS DE LONCOTORO”

En atención a los antecedentes recabados durante el proceso de fiscalización al proyecto “Loteo Brisas de Loncotoro”, la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-014-2024, contra Agrícola e Inversiones Nueva Braunau 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, desarrollada en el subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

4.1. REQUERIMIENTO DE INGRESO

Con fecha 26 de junio de 2024, mediante Resolución Exenta N° 998 (en adelante, “Res. Ex. N° 998/2024”), la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Brisas de Loncotoro” 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 *“a partir de los hechos verificados, se concluye que el proyecto “Loteo Brisas de Loncotoro” consistiría en un proyecto de desarrollo urbano con un total de 345 lotes, con destino habitacional, que comprende obras de edificación y urbanización en una zona no evaluada estratégicamente”*³.

4.2. TRASLADO

Con fecha 07 de agosto de 2024, y en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-014-2024, la señora Rosmarie Pinninghoff Álvarez, en representación del Titular, evacuó traslado conferido mediante Res. Ex. N° 998/2024 de la SMA. En dicha instancia, el Titular señaló, en síntesis, lo siguiente:

² IFA DFZ-2023-2792-X-SRCA, p. 23.

³ Considerando N° 9 de la Res. Ex. N° 947/2023 de la SMA.

- 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 corresponde a un proyecto de desarrollo urbano. En efecto, el Titular sostiene que la actividad desarrollada corresponde a la venta de los lotes resultantes de las subdivisiones y, por ende, no contempla obras de edificación y/o urbanización⁴;
- 2) Sobre la configuración de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, el Titular refiere a una serie de procedimientos de requerimiento de ingreso al SEIA en los cuales, tanto el SEA como la SMA han concluido que la subdivisión de predios y la venta de los lotes resultantes no configuran la tipología señalada⁵.
- 3) Por último, el Titular reitera que el Proyecto no contempla obras de urbanización. Al efecto, señala que *“el proyecto no considera: sistema de alcantarillado y de recolección de aguas servidas, no tiene colectores de aguas lluvias, no tiene alumbrado público, aceras, veredas, soleras, no cuenta con equipamiento como plazas, supermercados, paraderos de transporte, redes de internet, tv cable o fibra óptica”*⁶. Asimismo, el Titular agrega que *“[n]o existen obras de urbanismo ni urbanización, ni actuales ni futuras o proyectadas, en la subdivisión rural. En los sitios resultantes de la subdivisión se procederá con la habitación adecuada para el uso y goce de cada lote, esto es, con la implementación de caminos de rodado sencillo en calidad de servidumbres, y la instalación de una tubería de PVC que dota de agua a los sitios resultantes, y la instalación de posteo eléctrico. Se deja constancia que el pozo existente fue construido por el anterior propietario del predio. Sin perjuicio de lo anterior, cada propietario debe gestionar y financiar directamente su conexión a la instalación eléctrica o al sistema de tuberías PVC”*⁷.

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 Brisas de Loncotoro”, 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 Brisas de Loncotoro”.

6. ANÁLISIS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO BRISAS DE LONCOTORO”

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 el subliteral g.1.1) 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*

⁴ Presentación de fecha 07 de agosto de 2024, de la señora Rosmarie Pinninghoff Álvarez, en representación del Titular, p. 6 y ss.

⁵ Ibid, p. 8 y ss.

⁶ Ibid, p. 12.

⁷ Ibid, p. 15.

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 la tipología mencionada 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 Estratégica⁸.

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" (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.

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 [...]".

- 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 debe 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) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, junto con aquellos supuestos necesarios para su configuración, de acuerdo con lo estipulado en el subliteral g.1.1) de la norma citada.

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

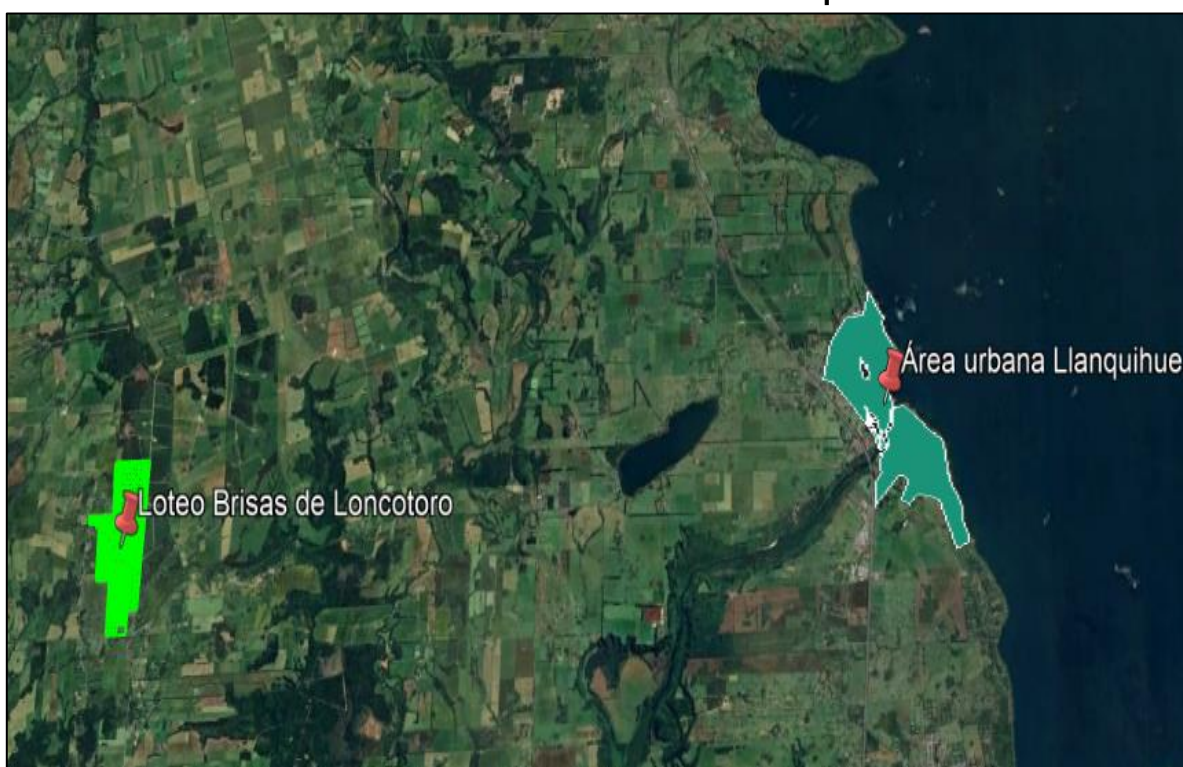
En primer lugar, el literal g) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que deberán ser evaluados ambientalmente, de forma previa a su ejecución, aquellos proyectos de desarrollo urbano que se emplacen en zonas no comprendidas en planes evaluados estratégicamente, entendiéndose por tales aquellos 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 de Loncotoro, en la comuna de Llanquihue, Provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos. 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 Decreto N° 11, de fecha 20 de enero de 1988, de la Secretaría Regional Ministerial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (en adelante, "SEREMI MINVU"), fue aprobado el Plan Regulador Comunal de Llanquihue (en adelante, "PRC de Llanquihue"), el cual establece los límites urbanos de la comuna de Llanquihue, así como usos de suelo, zonificaciones, condiciones para subdividir, entre otros aspectos. A continuación, se muestra el área urbana definida en el PRC de Llanquihue, 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° 2: Ubicación del proyecto “Loteo Brisas de Loncotoro”, con respecto al área urbana definida en el PRC de Llanquihue.



Fuente: Elaboración propia, a partir del KMZ del proyecto “Loteo Brisas de Loncotoro” y el KMZ del PRC de Llanquihue.

En consecuencia, es posible señalar que **el proyecto “Loteo Brisas de Loncotoro” 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 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 el propio Titular, a la fecha, **sólo se han edificado dos viviendas por terceros adquirentes de los lotes resultantes de la subdivisión predial realizada por el Titular**. En tal sentido, cabe enfatizar que, si bien existe la duda razonable de que – eventualmente – se pudieren construir más edificaciones, de conformidad con lo señalado en la sección N° 3.1.3 del presente Oficio, según lo planteado por el Titular su proyecto consistiría en la subdivisión del predio “Fundo Loncotoro”, la venta de 292 lotes resultantes de la subdivisión predial y a la implementación de caminos de rodado, la instalación de tubería de PVC para dotar de agua a los sitios resultantes y la instalación de posteo eléctrico, las cuales no constituyen en ningún caso 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, 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 tanto el propio Titular ha señalado que instalará postes eléctricos y una tubería de PVC para el abastecimiento de agua.

En definitiva, y de conformidad con los hechos constatados durante la fiscalización ambiental al Proyecto, como de la información aportada por el Titular, las únicas acciones que se habrían realizado en orden a materializar el Proyecto consiste en la subdivisión del predio “Fundo Loncotoro” y la venta de 292 lotes resultantes de dicha subdivisión, 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

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).

obras de defensa y de servicio del terreno. Sin perjuicio de ello, se hace presente que, de conformidad con la información proporcionada por el Titular, éste considera la habilitación de un sistema de agua que incluirá un pozo profundo y la implementación de una red hidráulica, junto con la instalación de posteo eléctrico, las cuales sí constituyen obras de urbanización, en los términos descritos en el artículo 134 de la LGUC, en específico, instalaciones sanitarias y energéticas.

De este modo, **es posible señalar que – a la fecha – no se han ejecutado obras de urbanización por parte del Titular, en los términos exigidos en el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.** No obstante, se hace presente que, de conformidad con la descripción del Proyecto que pretende ejecutar el Titular y que fue informada en sus respectivas presentaciones ante vuestra Superintendencia, **éste sí contaría con futuras obras de urbanización, correspondientes a instalaciones sanitarias y energéticas,** de acuerdo con lo establecido en el artículo 134 de la LGUC.

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 del predio “Fundo Loncotoro”, en 345 terrenos, para su posterior venta. Asimismo, según se indicó anteriormente, sólo se constató la ejecución de dos edificaciones por parte de terceros adquirentes de los lotes resultantes de la subdivisión, sin perjuicio de la duda razonable que asiste a la SMA, consistente en la posibilidad 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 obran en el procedimiento que da lugar al presente pronunciamiento, no es posible constatar que el Proyecto contemple, en primer lugar, la construcción de viviendas, toda vez que – de acuerdo con la descripción proporcionada por el Titular de su Proyecto – éste se circunscribe a la subdivisión del predio “Fundo Loncotoro”, la venta de los lotes resultantes y, a futuro, la habilitación de instalaciones sanitarias y energéticas. 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 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.

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 y la venta de 292 de ellos, pues las 2 viviendas edificadas a la fecha fueron construidas por los adquirentes de los predios resultantes de la subdivisión efectuada por el Titular.

6.1.4. 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) 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 minimicen¹³.

Teniendo a la vista lo anterior, se hace presente que, de conformidad con la información proporcionada por el Titular, particularmente, sobre la enajenación de cada sitio resultante de la subdivisión, es posible vislumbrar la futura construcción de edificaciones como casas, cabañas y/o refugios por parte de los adquirentes de los lotes resultantes de la subdivisión del predio "Fundo Loncotoro". Sin embargo, lo cierto es que, a la fecha del presente Oficio, no se ha constatado la ejecución de obras de edificación y/o urbanización en el sector del Proyecto, limitándose el Titular únicamente a la subdivisión y venta de los terrenos, aunque declarando futuras obras de urbanización. Asimismo, cabe agregar que dicha situación **podría estar en abierta infracción de normativa sectorial**, según las prevenciones que se efectuarán a continuación.

En otras palabras, este Servicio interpreta una eventual ilegalidad en la que podría devenir el Proyecto, al no contar con las autorizaciones necesarias para su ejecución. Específicamente, 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,

¹³ Hunter, Iván. "Derecho Ambiental Chileno. Tomo I" (2023), p. 9.

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 SEREMI MINVU.

Por su parte, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán ser aprobadas por la Dirección de Obras Municipales respectiva (en adelante, “DOM”) y del 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 sí 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 el Proyecto consiste en la subdivisión, venta y la futura habilitación de instalaciones sanitarias y energéticas, no contemplando la construcción de viviendas por parte del Titular, razón por la cual no se supera el umbral dispuesto en la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.
- 2) Dicho lo anterior, **es menester hacer presente que la no configuración de la tipología establecida en el subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, en ningún caso supone 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 urbana¹⁴.

- 3) Al respecto, cabe hacer presente que el Ministerio de Agricultura, mediante Ord. N° 637, de fecha 12 de julio de 2022¹⁵, 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 CGR¹⁶ y de la Corte Suprema¹⁷.
- 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, de forma tal de

¹⁴ 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).

¹⁵ 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.

¹⁶ 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.

¹⁷ Así lo ha confirmado, por lo demás, la jurisprudencia judicial. En efecto, mediante sentencia Rol N° 3640 – 2022, de 18 de abril de 2022, la Excma. Corte Suprema confirmó la sentencia Rol N° 12582 – 2021, de 14 de enero de 2021, dictada por la Illma. 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).

evitar el desarrollo de proyectos de carácter inmobiliario a partir de una subdivisión predial¹⁸. 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 privilegiado¹⁹.

- 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, conforme a lo señalado en el artículo 46 de la Ley N° 18.755²⁰, 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 **(ii)** 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, 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

¹⁸ 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 Il. 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).

¹⁹ En las ya citadas sentencias Roles N° 100.856 – 2022; N° 100.869 – 2022; N° 101.080 – 2022, N° 101.241 – 2022, la Il. 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).

²⁰ 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 LGUC²¹, 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.

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 Agrícola e Inversiones Nueva Braunau SpA, consistentes en la subdivisión del inmueble denominado “Fundo Loncotoro”, ubicado en la comuna de Llanquihue, Provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos y su posterior venta a terceros, no configuran – en la actualidad – la tipología de ingreso al SEIA establecida en el subliterales 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 configurarla, ni menos aún implica una regularización o autorización para la ejecución del proyecto “Loteo Brisas de Loncotoro”, 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 Los Lagos.



Firmado por: Valentina
Alejandra Durán
Medina
Fecha: 20/11/2024
19:28:01 CLST

²¹ 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”.