



OF. ORD. D.E.

ANT.: Ordinario N° 1.920, de fecha 01 de agosto 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 El Verdín”, de titularidad de Sociedad Forestal e Inmobiliaria El Verdín Ltda.

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 El Verdín” (en adelante, “Proyecto”), de titularidad de Sociedad Forestal e Inmobiliaria El Verdín Ltda. (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 Sociedad Forestal e Inmobiliaria El Verdín Ltda. configuran la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en los subliterales h.1.1) y h.1.3) 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-2022-1580-XI-SRCA, del proyecto “Loteo El Verdín”, y sus anexos;
- 2) Resolución Exenta N° 732, de fecha 14 de mayo de 2023, que da inicio al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo El Verdín” 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-005-2024; y
- 3) Decreto N° 33, de fecha 28 de noviembre de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que declaró Zona Saturada por Material Particulado Respirable MP10, como concentración diaria y anual, a la ciudad de Coyhaique y su zona circundante, en conformidad al polígono que se indica.
- 4) Decreto Supremo N° 15, de fecha 30 de mayo de 2016, del Ministerio del Medio Ambiente, que declaró Zona Saturada por Material Particulado Fino Respirable MP2,5, como concentración de 24 horas a la ciudad de Coyhaique y su zona circundante.
- 5) Decreto N° 50, de fecha 11 de noviembre de 2021, del Ministerio del Medio Ambiente, que declaró Zona Saturada por Material Particulado Fino Respirable MP2,5, por norma anual, a la ciudad de Coyhaique y su zona circundante.

2. ANTECEDENTES DEL PROYECTO “LOTEO EL VERDÍN”

El proyecto “Loteo El Verdín”, de Sociedad Forestal e Inmobiliaria El Verdín Ltda., consiste en la subdivisión del predio “Lote 12-A2”, cuya superficie es de 52,456 hectáreas, según consta en el certificado N° C-63-2017 del Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “SAG”) de la Región de Aysén. Este se encuentra emplazado en el sector El Verdín, en la comuna de Coyhaique, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, en las siguientes coordenadas: UTM 730516.00E / 4950877.00S / 18G.

Figura N° 1: Ubicación del proyecto “Loteo El Verdín”



Fuente: Figura N° 1 del Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-1580-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-2022-1580-XI-SRCA

A partir de los antecedentes recabados y de la revisión de los antecedentes entregados por el denunciante y el Titular, la División de Fiscalización de la SMA elaboró el Informe de Fiscalización Ambiental (en adelante, "IFA") DFZ-2022-1580-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. DENUNCIA

Con fecha 27 de junio de 2022, se presentó una denuncia ciudadana ante la SMA, por la supuesta ejecución de un proyecto consistente en un loteo de más de 20 parcelas, que contempla un camino que une el sector reserva Coyhaique con el Verdín, lo que ha provocado un inusual movimiento de camiones de alto tonelaje que usa el camino X599 y el cuadro de Los Potros.¹

3.1.2. REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN Y RESPUESTA DEL TITULAR

Con fecha 13 de julio de 2022, la señora María De Los Dolores Rubio, dio respuesta al requerimiento de información formulado a través de la Resolución Exenta AYS N° 83, de fecha 07 de julio de 2022, de la SMA. La información proporcionada por el Titular en dicha oportunidad fue la siguiente:

- 1) Se informa que el representante legal corresponde a la señora María De Los Dolores Rubio, el proyecto se ubica en Av. Norte Sur N° 1074, Coordenadas UTM 730516.00 E / 4950877.00 S / 18 G.
- 2) El mecanismo de comercialización corresponde al de venta directa.
- 3) Acompaña un contrato de compraventa de lotes.
- 4) Acompaña copia de escritura pública del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique que establece Reglamento de Copropiedad del Loteo El Verdín II, respecto del "Lote 12-A2", de una superficie de 52,4569 hectáreas, ubicado en el predio rústico denominado "El Verdín", situado en la comuna y provincia de Coyhaique, Región de Aysén.
- 5) Señala que no existen medio formales utilizados para dar a conocer públicamente el proyecto.
- 6) Señala que las obras asociadas al proyecto, al momento de dar respuesta, corresponden a un camino interior en etapa de construcción de 10 m de ancho y de 1,3 km de largo. Por otro lado, indica que se proyecta la construcción de un portón de acceso controlado, una caseta de guardia y áreas verdes.
- 7) Acompaña en formato kmz plano del Proyecto.
- 8) En cuanto a las obras de urbanización interior señala que el Proyecto considera la construcción de:
 - a) Electricidad: El empalme de la línea eléctrica se construirá desde el sector El Verdín. La línea en media tensión es una combinación de línea aérea y soterrado hasta el loteo. Dentro del loteo las líneas de baja tensión serán

¹ Denuncia N° 21483, de fecha 27 de junio de 2022. Código 80-XI-2022.

soterradas. Acompaña certificado N° 1712646, de fecha 21 de enero de 2022, de la empresa Edelayesen, el cual indica la factibilidad de proporcionar suministro de energía eléctrica dentro de zona de concesión, en media tensión 23 KV, hasta una potencia de 30 KW trifásico, conforme a la información entregada por el instalador eléctrico autorizado, por encargo del propietario, Sociedad Forestal El Verdín.

- b) Agua: La conexión está proyectada a la matriz existente del sector El Verdín. El Proyecto contará con estanques de almacenamiento para asegurar y resguardar el caudal de esta. De acuerdo con lo dispuesto en el reglamento de copropiedad, cada propietario deberá con un sistema de almacenaje y cloración de acuerdo a lo dispuesto por la entidad correspondiente.
 - c) Plan de Manejo de Obras Civiles: Acompaña resolución N°48/38-112/22 D.L. 701, de 1974, de fecha 11 de abril de 2022 de la Corporación Nacional Forestal (“CONAF”) que aprueba Plan de Manejo de Corta de Bosques para ejecutar obras civiles, presentado por Sociedad Forestal e Inmobiliaria el Verdín Ltda, correspondiente a una superficie aprobada de 1,57 hectáreas.
- 9) Acompaña documento de dominio de matriz.
 10) Informa que no ha consultado si su proyecto ingresa al SEIA.
 11) Informa que, a la fecha de respuesta, se han vendido 11 lotes y 2 se encontraban en proceso de escrituración.

3.1.3. REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN SAG

Mediante Ord. N° 87, de fecha 27 de febrero de 2023, el SAG respondió el requerimiento de información de la SMA, efectuado mediante Oficio N° 46, de fecha 23 de enero de 2023, en virtud del cual se solicitó información respecto de los planos con las certificaciones de los proyectos asociados a Sociedad Forestal e Inmobiliaria El Verdín.

En la instancia, el SAG acompañó un resumen de las subdivisiones de predios rústicos asociadas a la Sociedad Forestal e Inmobiliaria El Verdín y copias de planos, los cuales se pueden revisar en la siguiente tabla:

Tabla N° 1: Certificación de Predios Rústicos de la Sociedad Forestal e Inmobiliaria El Verdín Limitada

AÑO	CERTIFICAD O SAG	FECHA	NOMBRE PREDIO	APELLIDOS	ROL SII	COMUNA	Nº PARCEL AS	TOTAL HECTAREAS
1997	C-002-1997	07-01-1997	El Verdín Lote 12A	Sociedad Forestal e Inmobiliaria el Verdín Ltda.	1001-28	Coyhaique	49	69,43
1998	C-46-1998	30-09-1998	El Verdín	Sociedad Forestal e Inmobiliaria El Verdín Ltda.	1001-28	Coyhaique	1	92,45
2000	C-08-2000	07-02-2000	Lote N° 12 Parcela 15	Soc. Forestal E Inmobiliaria el Verdín Ltda.	1001-106	Coyhaique	2	3,13
2008	C-111-2008	26-11-2008	LOTE 12-A	SOCIEDAD FORESTAL E INMOBILIARIA EL VERDIN LIMITADA	1001-28	Coyhaique	2	57,85
2010	C-025-2010	08-03-2010	LOTE 12 A1	SOCIEDAD FORESTAL E INMOBILIARIA EL VERDIN LIMITADA	1001-28	Coyhaique	2	57,27
2012	C-110-2012	06-07-2012	Sitio N°18	SOCIEDAD FORESTAL E INMOBILIARIA EL VERDIN LIMITADA	1001-28	Coyhaique	2	1,08
2013	C-190	18-12-2013	Lote 12-A2	SOCIEDAD FORESTAL E INMOBILIARIA EL VERDIN LIMITADA	1001-28	Coyhaique	2	55,61
2014	C-180	03-10-2014	LOTE 12-A2	SOCIEDAD FORESTAL E INMOBILIARIA EL VERDIN LIMITADA	1001-28	Coyhaique	2	55,11
2015	C-87	18-06-2015	Lote 12-A2	SOC. FOREST. E INMOB. EL VERDIN LTDA	1001-28	Coyhaique	2	54,53
2015	C-224	23-12-2015	LOTE 12-A2	SOC. FORESTAL E INMOB. EL VERDIN LTDA	1001-28	Coyhaique	5	54,76
2017	C-63	13-03-2017	LOTE 12-A2	SOC EL VERDIN LTDA	1001-28	Coyhaique	32	35,45
2017	C-179	09-08-2017	LOTE 12-A2	SOCIEDAD FORESTAL e INMOBILIARIA EL VERDIN LTDA	1001-28	Coyhaique	4	29,78

Fuente: Ord. N° 87, de fecha 27 de febrero de 2023 del SAG. Anexo N° 7 IFA DFZ-2022-1580-XI-SRCA.

3.1.4. INFORME DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Con fecha 27 de abril de 2023, la División de Fiscalización de la SMA emitió el IFA DFZ-2022-1580-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) Las obras asociadas al proyecto corresponden a: un camino interior de 10m de ancho y de 1.3 km aproximados de largo (en construcción), portón de acceso controlado (proyectado), caseta de guardia (proyectado) y áreas verdes (proyectadas)².
- 2) Las obras de urbanización interior contempladas se describen a continuación:
 - a) Electricidad: El empalme de la línea eléctrica se construirá desde el sector el verdín. La línea en media tensión es una combinación de línea aérea y soterrado hasta el loteo. Dentro del loteo las líneas de baja tensión serán soterradas. Se adjunta certificado de factibilidad de Suministro Eléctrico;
 - b) Agua: La conexión está proyectada a la matriz existente del sector El Verdín, el proyecto contará con estanques de almacenamiento para asegurar y resguardar el caudal de esta. De acuerdo a lo dispuesto en el reglamento de copropiedad, cada propietario deberá contar con un sistema de almacenaje y cloración de acuerdo a lo dispuesto por la entidad correspondiente;
 - c) Plan de manejo de obras civiles: Se adjunta resolución emitida por CONAF. Se adjunta documento “resolución plan de manejo CONAF”³.
- 3) En el documento notarial Gravamen Reglamento Loteo El Verdín II de fecha 22 de marzo de 2022, se indica que el inmueble fue subdividido en 31 lotes de distintas superficies conformando el loteo “El Verdín II”⁴.
- 4) El Proyecto se encuentra ubicado fuera del plano regulador comunal de Coyhaique y cuenta con un sistema particular de agua potable⁵.
- 5) El Proyecto se encuentra al interior del polígono de la Zona Saturada por MP 10, declarado mediante Decreto N° 33/3012, del Ministerio del Medio Ambiente, que declara Zona Saturada por material particulado respirable MP10, como concentración diaria y anual, a la ciudad de Coyhaique y su zona circundante.

² IFA DFZ-2022-1580-XI-SRCA, p. 10.

³ Ibid.

⁴ Ibid.

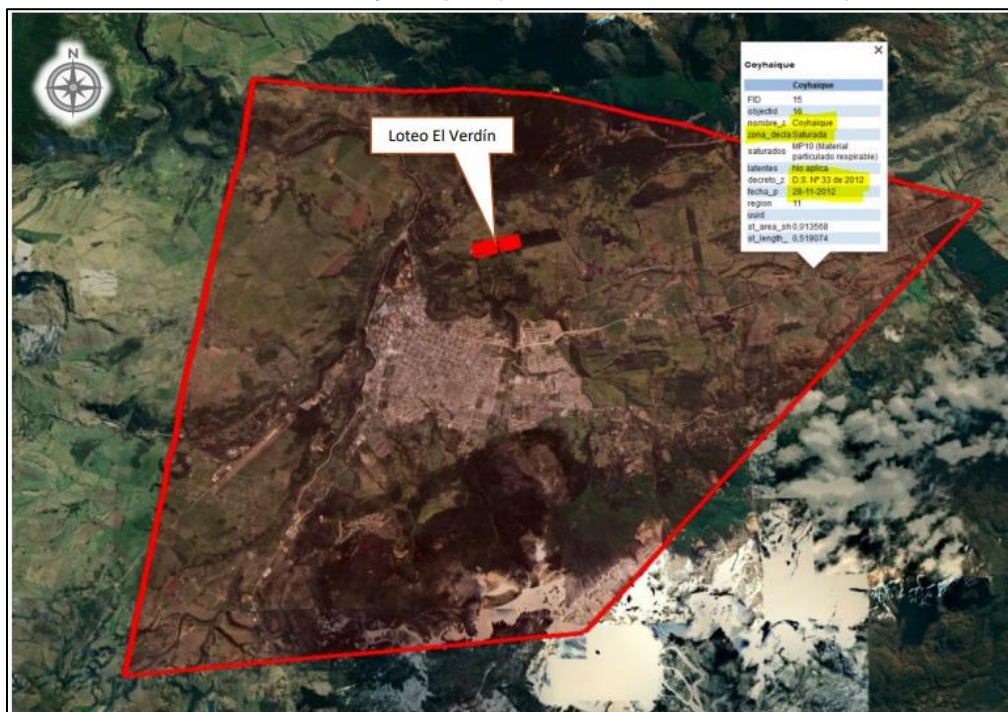
⁵ Ibid, p. 11.

Figura N° 2: Ubicación del Proyecto “Loteo El Verdín” en relación con límite urbano según PRC de la Comuna de Coyhaique



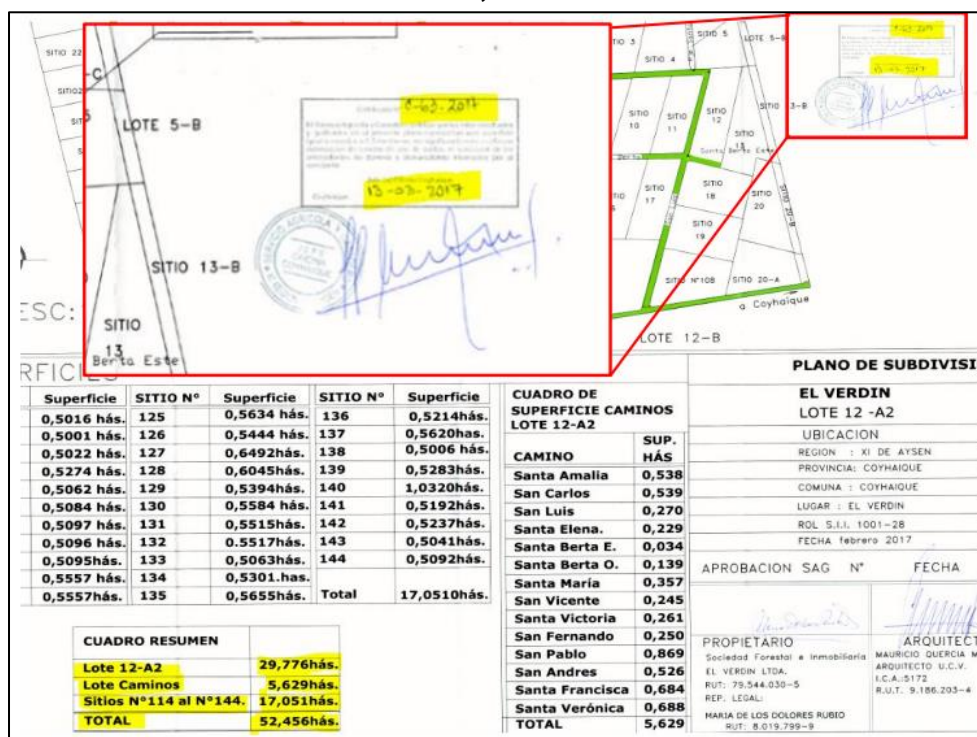
Fuente: Figura N° 4 del IFA DFZ-2022-1580-XI-SRCA

Figura N° 3: Ubicación del Proyecto en relación con Polígono Zona Saturada de la Comuna de Coyhaique (Decreto N° 33/2012 MMA)



Fuente: Figura 3 IFA DFZ-2022-1580-XI-SRCA.

Figura N° 4: Plano de Subdivisión de predio rural autorizado por SAG C-63-2017, de fecha 13 de marzo de 2017 correspondiente al proyecto loteo El Verdín, por un total de 52,456 hás



Fuente: Figura 6 IFA DFZ-2022-1580-XI-SRCA.

A partir de los antecedentes descritos, la División de Fiscalización de la SMA concluye que el proyecto “Loteo El Verdín” configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300. Lo anterior, de acuerdo a las siguientes consideraciones:

“Se constató que el proyecto se ubica al interior del polígono del área declarada como saturada de la ciudad de Coyhaique y cuenta con un sistema propio de producción y distribución de agua potable”

Se constató que el proyecto se ubica al interior del polígono del área declarada como saturada de la ciudad de Coyhaique y corresponde a un loteo con destino habitacional y una extensión de 52,4569 has”⁶ (énfasis agregado).

4. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO EL VERDÍN”

En atención a los antecedentes recabados durante el proceso de fiscalización al proyecto “Loteo El Verdín”, la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-005-2024, contra Sociedad Forestal e Inmobiliaria El Verdín Ltda., por la eventual configuración de las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en los literales h.1.1) y h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

4.1. REQUERIMIENTO DE INGRESO

Con fecha 14 de mayo de 2024, mediante Resolución Exenta N° 732 (en adelante, “Res. Ex. N° 732/2024”), la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo El Verdín”, toda vez que, a juicio de dicho organismo,

⁶ Ibid, p. 23.

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 los subliterales h.1.1) y h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, junto con conferir traslado al Titular del Proyecto, para que éste hiciere valer sus observaciones, alegaciones o pruebas que estimare pertinentes.

En concreto, la SMA **concluye que el proyecto consiste en un loteo que contempla obras de edificación y urbanización en una superficie de 67,23 hectáreas, en una zona saturada**⁷.

4.2. TRASLADO

Con fecha 19 de junio de 2024, y en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-005-2024, la señora María De Los Dolores Rubio, en representación de Sociedad Forestal e Inmobiliaria El Verdín Limitada, evacuó traslado conferido mediante Res. Ex. N° 732/2024 de la SMA. En dicha instancia, el Titular señaló, en síntesis, lo siguiente:

- 1) Sociedad Forestal e Inmobiliaria El Verdín Limitada es dueña del Lote 12-A2, de una superficie de 52,456 hectáreas, ubicado en el predio rústico denominado “El Verdín”, en la comuna y provincia de Coyhaique, región de Aysén⁸.
- 2) La subdivisión se realizó al amparo del D.L. N° 3.516 y cuenta con la certificación de que se cumple con la normativa vigente, otorgada por el SAG de la Región de Aysén, mediante Certificado N° C-63-2017, de fecha 13 de marzo de 2017. Como resultado de la subdivisión resultaron 31 sitios y el “lote Caminos”, cuyos deslindes y superficies se encuentran detallados en el Plano de Subdivisión acompañado⁹.
- 3) El Titular es dueño de un derecho de aprovechamiento consuntivo de aguas superficiales, de ejercicio permanente y continuo, por un caudal de 35 litros por segundo, ubicado en el en el Arroyo Desagüe de la Laguna Verde, comuna y provincia de Coyhaique, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo¹⁰.
- 4) Cuenta con un Plan de Manejo de corta de bosques para ejecutar obras civiles, aprobado mediante Resolución N° 48/38-112/22, de fecha 11 de abril de 2022 de CONAF, el cual fue solicitado para efectuar la habilitación del camino interno en el predio autorizado¹¹.
- 5) El Titular efectúa la venta directa de los predios resultantes, sin edificaciones, construcciones, ni obras de ningún tipo. La venta se realiza con la condición sujeta a la prohibición de cambio de uso de suelo en los términos del artículo 1° del Decreto Ley 3.516 de 1980 en relación con la Ley General de Urbanismo y Construcciones¹².
- 6) Indica que hay una inconsistencia en la superficie del predio objeto del procedimiento, ya que el predio matriz que fue subdividido es de una superficie total de 52,456 hectáreas, lo cual es consistente con el plano de subdivisión por el SAG, y no los valores de 65,23 o 67,23 hectáreas que señala al Res. Ex. N° 732/2024¹³.
- 7) El proyecto cuenta con un certificado de subdivisión. En este sentido señala que la subdivisión y loteo son instituciones jurídicas diferentes según la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que se tramitan por procedimientos y

⁷ Res. Ex. N° 732/2024, considerando N° 9.

⁸ Presentación de fecha 19 de junio de 2024 del Titular, p. 2.

⁹ Ibid, p. 3

¹⁰ Ibid.

¹¹ Ibid, p. 4

¹² Ibid, p 3

¹³ Ibid, p. 5

ante órganos diferentes, según el D.L N° 3.516 y la Ley N° 18.755. por lo tanto, la errónea clasificación que realiza la SMA, no podría concluir correctamente que el proyecto ingrese al SEIA, pues no podría considerar obras de urbanización por su naturaleza¹⁴.

- 8) Si bien el Proyecto se emplaza en una zona saturada por contaminación atmosférica, no consiste en un proyecto inmobiliario en los términos del artículo 10 letra h) de la Ley N° 19.300 y artículo 3 letra h.1 del Reglamento del SEIA, dado que:
- a) El literal se refiere a un loteo y lo que el Titular realizó corresponde a una subdivisión de un predio rural al amparo del D.L. N° 3.516 de 1980.
 - b) El Proyecto no corresponde a un conjunto de viviendas, sino en la subdivisión de un predio rural con el fin último de vender los predios resultantes. Indica que no existe intención de construir viviendas, y no existen antecedentes que permitan presumir que lo hará.
 - c) Por la propia definición legal de subdivisión, no contempla obras de urbanización.
 - d) El Proyecto no contempla ninguna de las obras señaladas en el artículo 134 de la LGUC, sino que las únicas intervenciones que existen son las indicadas en el requerimiento de información, las cuales se denominaron “urbanismo” siguiendo el tenor de la consulta y que corresponde a la habilitación que exige el D.L. N° 3.516; ductos para la conducción de agua; y preparación para la conexión eléctrica.
 - e) El camino no se trata de una calle pavimentada, ni pública, sino de un camino intepredial de ripio compactado.
 - f) No existen ni se proyectan obras de urbanización consistente en instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas de aguas lluvias, y solo hay una preparación para que la empresa de distribución eléctrica pueda conducir energía si los futuros propietarios lo requieren y, por otro lado, considera las conexiones necesarias para distribución del agua correspondiente a los derechos de agua que proporcionalmente tiene cada predio, las que no tienen características de una instalación sanitaria.
 - g) El agua que se capta y distribuye es agua cruda, es decir, que no ha recibido ni recibirá ningún tratamiento. Cada propietario podrá determinar el uso que le dé al agua dentro de los límites de su propiedad¹⁵.

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 El Verdín” 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 El Verdín”.

6. ANÁLISIS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO EL VERDÍN”

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

¹⁴ Ibid, pp. 6-8.

¹⁵ Ibid, pp. 8-13.

conformidad con lo dispuesto en el literal h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en los subliterales h.1.1) y h.1.3) 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 H.1) DEL ARTÍCULO 3 DEL REGLAMENTO DEL SEIA

En primer lugar, es pertinente señalar que el literal h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 dispone el ingreso obligatorio al SEIA de aquellos “[p]royectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas”.

Por su parte, el literal h.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:

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

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

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

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

En este orden consideraciones, y a partir de la disposición citada, para estar ante un **proyecto inmobiliario ejecutado en zonas latentes o saturadas**, es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos:

- 1) **Ubicación:** El proyecto o actividad debe emplazarse en una zona declarada como latente o saturada.
- 2) **Obras:** El proyecto o actividad debe tratarse de loteos o conjuntos de viviendas, que contemple obras de edificación y/o urbanización.

- 3) **Área de emplazamiento:** El proyecto o actividad debe emplazarse en área de extensión urbana o en área rural.
- 4) **Sistemas sanitarios:** El proyecto o actividad debe contemplar sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas.
- 5) **Superficie:** La superficie en la que se emplaza el proyecto o actividad debe ser igual o mayor a 7 hectáreas.

Por consiguiente, para efectos del presente pronunciamiento, resulta pertinente analizar la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal h.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, junto con aquellos supuestos necesarios para su configuración, de acuerdo con lo estipulado en los subliterales h.1.1) y h.1.3) de la norma citada.

6.1.1. EMPLAZAMIENTO EN ZONA DECLARADA COMO LATENTE O SATURADA

En primer lugar, el literal h) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que aquellos proyectos inmobiliarios que se emplacen en zona declaradas latentes o saturadas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2, letra t) y u), y en los artículos 43 y siguientes de la Ley N° 19.300, deberán ingresar al SEIA en forma previa a su ejecución.

Al respecto, mediante Decreto N° 33, de fecha 28 de noviembre de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, se declaró zona saturada por material particulado respirable MP10, como concentración diaria y anual, a la ciudad de Coyhaique y su zona circundante, según el polígono que se indica¹⁶ (en adelante, “Decreto N° 33/2012”).

Asimismo, mediante Decreto N° 15, de fecha 30 de mayo de 2016, del Ministerio del Medio Ambiente, se declaró zona saturada por material particulado fino respirable MP2,5, como concentración de 24 horas, a la ciudad de Coyhaique y su zona circundante, en conformidad al polígono que se indica¹⁷ (en adelante, “Decreto N° 15/2016”).

Por otra parte, mediante Decreto N° 50, de fecha 11 de noviembre de 2021, del Ministerio del Medio Ambiente, se declaró zona saturada por material particulado fino respirable MP2,5, por norma anual, a la ciudad de Coyhaique y su zona circundante (en adelante, “Decreto N° 50/2021”)¹⁸.

A partir de lo anterior, con fecha 17 de julio de 2019, mediante Decreto N° 7, el Ministerio del Medio Ambiente estableció el Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la ciudad de Coyhaique y su zona circundante¹⁹ (en adelante “Decreto N° 17/2019”). Dicho instrumento rige en la ciudad de Coyhaique, y tiene por objetivo dar cumplimiento a las normas primarias de calidad ambiental para material particulado respirable MP10 y MP2,5, en un plazo de 10 años.

Por ende, el proyecto “Loteo El Verdín”, ubicado en la comuna de Coyhaique, Región de Aysén del General Carlos Ibañez del Campo y de acuerdo con la Figura N° 3 del presente informe, se concluye que **se emplaza en una zona declarada como saturada por material particulado respirable MP10, como concentración diaria y anual, de conformidad con el Decreto N° 33/2012; como zona saturada por material particulado fino respirable MP2,5, como concentración de 24 horas, de conformidad con el**

¹⁶ Disponible en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?i=1046122>.

¹⁷ Disponible en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?i=1094104>

¹⁸ Disponible en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1204802>.

¹⁹ Disponible en: <https://ppda.mma.gob.cl/wp-content/uploads/2019/07/DS-7-2019-PDA-para-la-ciudad-de-Coyhaique-y-su-zona-circundante.pdf>.

Decreto N° 15/2016; y como zona saturada por material particulado fino respirable MP2.5, por norma anual, de conformidad con el Decreto N° 50/2021.

6.1.2. LOTEO O CONJUNTO DE VIVIENDAS CON OBRAS DE EDIFICACIÓN Y/O URBANIZACIÓN

En segundo lugar, el literal h.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento. En tal sentido, y para el presente análisis, resulta necesario determinar si las obras ejecutadas por el Titular corresponden a un loteo o conjunto de viviendas y, en caso afirmativo, si dicho loteo o conjunto de viviendas contempla obras de edificación y/o urbanización.

Respecto del concepto “conjunto de viviendas”, cabe señalar que, ni el 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”), ni el 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”), establecen una definición de ella. No obstante, el artículo 1.1.2 de la OGUC delimita el alcance del término “viviendas”, como “*edificación o unidad destinada al uso habitacional*”.

Por consiguiente, para efectos de determinar el alcance del concepto conjunto de viviendas, se entenderá por tal como aquellas agrupaciones destinadas al uso habitacional. En este mismo sentido, se ha pronunciado el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (en adelante, “MINVU”), mediante Ord. N° 83, de fecha 22 de febrero de 2022 (en adelante, “Ord. N° 83/2022”)²⁰.

Sobre el término “loteo”, el artículo 1.1.2 de la OGUC define la expresión “loteo de terrenos” como el “*proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización*”. A este respecto, y según fue precisado por el MINVU, la OGUC no define el término “vía pública”, sin perjuicio de lo cual, sí delimita el concepto de “vía”, entendiendo por tal como el “*espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados y/o peatones*”. En base a dicha definición, y de la utilización del concepto de “vía pública” en diversas disposiciones urbanísticas²¹, el MINVU concluye que dicha expresión se refiere al espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados, no motorizados y/o peatones que tiene la calidad de bien nacional de uso público²².

A su turno, el artículo 1.1.2 de la OGUC delimite el alcance del vocablo de “urbanizar” como “*ejecutar, ampliar o modificar **cualquiera** de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el terreno propio, en el espacio público o*

²⁰ En tal sentido, mediante Ord. N° 83/2022, la División de Desarrollo Urbano del MINVU ha señalado que “[p]or su parte, “vivienda” se define en el artículo I. 1. 2. de la OGUC como “edificación o unidad destinada al uso habitacional”, y conforme a la definición que la LGUC, en su artículo 107, establece para los “conjuntos armónicos”, entendidos estos en lo pertinente, como “agrupaciones de construcciones”, es dable entender que los conjuntos habitacionales corresponden a agrupaciones de construcciones destinadas al uso habitacional”.

²¹ Ver artículos 1.4.20 N° 3; 2.2.4 bis, inciso primero; 2.2.5 N° 2; 2.4.6; 2.6.3 y 2.7.2 de la OGUC).

²² La División de Desarrollo Urbano del MINVU ha señalado que “si bien el término “vía pública” no se encuentra definido en el artículo 1.1.2. de la OGUC, sí es utilizado en diversas disposiciones de la LGUC y su Ordenanza. En primer lugar, el término “vía” se encuentra definido como “espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados y/o peatones”, por lo tanto, una vía pública será el espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados y/o peatones que tiene la calidad de bien nacional de uso público. Ello se infiere de la utilización de tal concepto que hace la OGUC en otros diversos apartados, como por ejemplo artículos 1.4.20. N° 3, 2.2.4. Bis inciso 1°, 2.2.5. N° 2, 2.4.6., 2.6.3. y 2.7.2., entre otros”.

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 LGUC²³.

Adicionalmente, y de conformidad con lo establecido en el D.L. N° 3.516, los predios rústicos – inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados en áreas rurales – podrán ser divididos libremente por sus propietarios, siempre que los lotes resultantes tengan una superficie predial mínima de 0,5 hectáreas, los cuales quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la LGUC, esto es, deberán mantener su aptitud agrícola, ganadera o forestal, sin perjuicio de poder acogerse a las excepciones consagradas en el artículo 55 de la LGUC²⁴.

En efecto, el artículo 55 de la LGUC corresponde a un precepto de carácter prohibitivo y de excepción, el cual establece el estatuto general de aplicación en suelo rural. El inciso primero de dicha disposición establece que no se encuentra permitido en el área rural “abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones”. Para tales efectos, debe tenerse en consideración que el término “población” – concepto que no se encuentra definido en la OGUC – en su sentido natural y obvio, de acuerdo con la Real Academia Española (en adelante, “RAE”), significa “conjunto de personas que habitan en un determinado lugar”, mientras que la preposición “para” denota el fin o término a que se encamina una acción. En virtud de lo anterior, es posible colegir que la norma prohíbe, salvo en el caso de las excepciones señaladas en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, subdividir un predio rural con el propósito de que un conjunto de personas habite en ese determinado lugar²⁵. Del mismo modo, la norma no permite, salvo en el caso de las excepciones señaladas en el inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC, levantar construcciones, esto es, la ejecución de obras de edificación o de urbanización, conforme a la definición contenida en el artículo 1.1.2 de la OGUC.

En relación con lo anterior, y de acuerdo con los antecedentes que constan en el procedimiento administrativo substanciado por la SMA, el Proyecto comprende la división del suelo en área rural, cuyos predios resultantes son vendidos o comercializados con el

²³ En este sentido, mediante Ord. N° 083/2022, la División de Desarrollo Urbano del MINVU 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”.

²⁴ Artículo 1 del D.L. N° 3.516.- Los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas.

La limitación establecida en el inciso anterior no será aplicable en los siguientes casos:

[...] e) Tratándose de divisiones o subdivisiones resultantes de la aplicación del artículo 55° de la ley General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto fue aprobado por el decreto supremo 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 18 de diciembre de 1975.

²⁵ En el mismo sentido, la División de Desarrollo Urbano del MINVU ha señalado que “[d]e acuerdo al diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, “población” -término que no se encuentra definido en la OGUC-, significa “conjunto de personas que habitan en un determinado lugar”, por lo cual, lo que la norma prohíbe, salvo en el caso de las excepciones señaladas en el inciso 3° del artículo 55 de la LGUC, es subdividir para, o con el objeto de, que un conjunto de personas habite en ese determinado lugar”.

objeto de que los futuros propietarios puedan habitar en ellos. **Lo anterior, implica una modificación del destino agrícola, ganadero o forestal** – a la cual quedan sujetos originalmente los predios resultantes de una división amparada en el régimen establecido en el D.L. N° 3.516 – a una habitacional.

En tal contexto normativo, corresponde determinar si el Proyecto constituye un loteo o conjunto de viviendas, en función de las definiciones reproducidas anteriormente. Al respecto, **esta Dirección Ejecutiva estima que el Proyecto no se enmarca o subsume en ninguna de las figuras antes referidas** en atención a las siguientes consideraciones:

- 1) En primer lugar, al no contemplar edificaciones, el Proyecto no corresponde a un “conjunto de viviendas”. Al respecto, cabe aclarar que, desde un punto de vista ambiental, no existe información suficiente para desarrollar una adecuada evaluación de impacto ambiental, es decir, falta información relevante para la evaluación del Proyecto. En este sentido, es menester señalar que en el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA iniciado por la SMA, no constan antecedentes que permitan determinar con certeza el número y características constructivas de cada edificación futura.

En efecto, en este caso no sería posible desarrollar adecuadamente un procedimiento de evaluación ambiental que cumpla con su finalidad, el cual es – precisamente – determinar si el impacto ambiental de una actividad o proyecto se ajusta a las normas vigentes. En términos generales, la evaluación de impacto ambiental en el marco del SEIA se basa en el análisis de las partes, obras y acciones de un proyecto o actividad a ejecutarse y cómo éstas alteran los componentes del medio ambiente. Por consiguiente, de no precisarse adecuadamente la información correspondiente a la descripción de proyecto, la consecuente predicción y evaluación de los impactos se tornará inoficiosa.

- 2) A su turno, cabe señalar que el Proyecto tampoco corresponde a un “loteo”. Si bien es posible constatar la subdivisión del predio “Lote 12-A2”, junto con la realización de obras de urbanización como la construcción de una red eléctrica y de una red de agua potable, no consta en el procedimiento administrativo que el Titular haya efectuado la apertura de vías públicas, limitándose únicamente a la habilitación de caminos al interior del predio.

Adicionalmente, se debe prevenir que los elementos constitutivos del loteo – acciones de división de suelo, apertura de vías públicas y urbanización – **se encuentran prohibidos de ser ejecutados en áreas rurales.** En este sentido, la normativa vigente permite ejecutar excepcionalmente, entre otras acciones, aquellas subdivisiones y urbanizaciones que sean necesarias para desarrollar las actividades descritas en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, debiendo acreditarse que el respectivo proyecto **no genera nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal,** requisito que se encuentra establecido en el inciso segundo de la misma disposición legal. La circunstancia de enmarcarse en alguna de las hipótesis excepcionales ya referidas, así como del cumplimiento del requisito asociado a la no generación de nuevos núcleos urbanos, debe ser acreditada mediante las **autorizaciones e informes previos emitidos por los órganos competentes, conforme a lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC.**

- 3) Revisados los antecedentes de este procedimiento administrativo, es posible colegir que las aludidas autorizaciones e informes favorables establecidas en el

mencionado artículo 55 de la LGUC, a la fecha del presente Oficio, **no han sido otorgadas al Titular.**

- 4) Sin perjuicio de las atribuciones específicas que detentan los órganos competentes en la materia, y que son señalados en el artículo 55 de la LGUC, esta Dirección Ejecutiva estima que, a partir de un análisis preliminar, **no resulta posible visualizar que el Proyecto se enmarque en alguna de las hipótesis excepcionales contempladas en la aludida disposición legal** y pudiere, consecuentemente, obtener la autorización correspondiente.

En suma, esta Dirección Ejecutiva concluye que, en atención los antecedentes que obran en el presente procedimiento, **no es posible determinar con certeza la existencia de un loteo o conjunto de viviendas**, por las consideraciones expresadas previamente, **sin perjuicio de la duda razonable que ha levantado la SMA.**

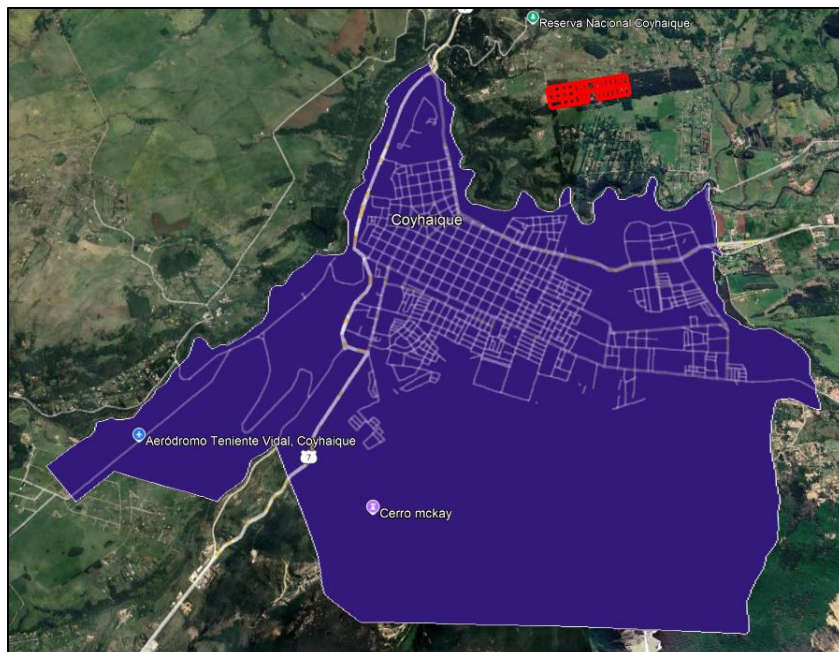
6.1.3. ÁREA DE EXTENSIÓN URBANA O ÁREA RURAL

En tercer lugar, el subliteral h.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que deberán someterse al SEIA aquellos proyectos inmobiliarios que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo con el instrumento de planificación territorial aplicable (en adelante, "IPT").

En cuanto a la ubicación del Proyecto, este se emplaza en el sector El Verdín, comuna y provincia de Coyhaique, Región de Aysén del General Carlos Ibañez del Campo, en las siguientes coordenadas: UTM 730516.00E / 4950877.00S / 18G.

Al respecto, mediante Resolución N° 67, de fecha 06 de agosto de 1997, del Gobierno Regional XI Región de Aysén, General Carlos Ibañez del Campo, se aprobó el Plan Regulador de Coyhaique (en adelante "PRC Coyhaique"), el cual contiene las normas referentes al límite urbano, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad, las que regirán dentro del Área Territorial del Plan. A continuación, se muestra el área urbana definida en el PRC de Coyhaique, con respecto al sector de emplazamiento del Proyecto:

Figura N° 5: Ubicación del Proyecto "Loteo El Verdín" en relación con límite urbano según IPT de la Comuna de Coyhaique



Fuente: Elaboración propia a partir de KMZ acompañado en Anexo IFA DFZ-2022-1580-XI-SRCA

De acuerdo a lo anterior, se concluye 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 OGUC²⁶, al encontrarse fuera del límite urbano establecido en el IPT aplicable.

6.1.4. SISTEMAS PROPIOS DE PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE Y/O RECOLECCIÓN, TRATAMIENTO Y DISPOSICIÓN DE AGUAS SERVIDAS

En cuarto lugar, para estar ante un proyecto inmobiliario en los términos establecidos en el subliteral h.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, es necesario que, además de estar ubicados en áreas de extensión urbana o en área rural, éstos requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas.

En relación a ello, y de conformidad con la información proporcionada por el Titular, cabe indicar lo siguiente:

- 1) En respuesta al requerimiento de información formulado, mediante Res. Ex. AYS N° 83, de fecha 07 de julio de 2022, de la SMA, el Titular indicó que el Proyecto considera la conexión a la matriz existente del sector El Verdín y contará con estanques de almacenamiento para asegurar y resguardar el caudal de esta.
- 2) Sin embargo, en presentación, de fecha 19 de junio de 2024, mediante el cual evacua el traslado conferido mediante Res. Ex. N° 732/2024, el Titular indica que es dueño de un derecho de aprovechamiento consuntivo de aguas superficiales, de ejercicio permanente y continuo, por un caudal de 35 litros por segundo, ubicado en el en el Arroyo Desagüe de la Laguna Verde, comuna y provincia de Coyhaique, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo. Dicho lo anterior, el Titular manifiesta que se contempla la habilitación de ductos para la conducción de agua correspondiente a los derechos de agua que proporcionalmente tiene cada predio.

Indicado lo anterior, cabe señalar que el literal h.1.1) establece como requisito que el proyecto o actividad contemple **obras de producción y distribución de agua potable**. Al respecto, en el presente caso no existen antecedentes que permitan arribar a tal conclusión, ya que el Titular afirma que el agua que se capta y distribuye en el Proyecto será agua cruda, la cual será captada desde el Arroyo Desagüe de la Laguna Verde, mediante un sistema de impulsión con bombas o por gravedad, en virtud de un derecho de aprovechamiento consuntivo de aguas superficiales. A mayor abundamiento, no se constató por parte de la SMA, ni tampoco se mencionó por parte del Titular que el Proyecto contemple algún tipo de tratamiento del agua a distribuir.

A partir de lo expuesto anteriormente, esta Dirección Ejecutiva concluye que el titular **no contempla la habilitación de un sistema propio de producción y distribución de agua potable, por cuanto solo se distribuirá agua no tratada**, por lo que el presente requisito no se cumpliría.

6.1.5. SUPERFICIE

Por último, el subliteral h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que, para determinar el ingreso al SEIA de un proyecto inmobiliario emplazado en una zona declarada

²⁶ 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”.

como latente o saturada, es necesario que éste se emplace en una superficie igual o superior a 7 hectáreas.

Sobre ello, y de la información que consta en el presente procedimiento, esta Dirección Ejecutiva concluye que el Proyecto no cumple con el requisito en análisis, toda vez que de los antecedentes revisados y disponibles en el expediente del procedimiento de requerimiento de ingreso y de lo indicado por el Titular, no se pudo constatar obras de construcción al interior del predio, respecto de las cuales se pueda determinar la superficie de intervención. Por lo que, a su vez, no se pudo verificar la superación del umbral de 7 hectáreas dispuesto en el subliteral h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

A mayor abundamiento, cabe señalar que el Proyecto no cumple con los requisitos del literal h.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, en circunstancias de que **no es posible determinar con certeza la existencia de un loteo o conjunto de viviendas, por lo que no podría configurar el subliteral h.1.3).**

6.2. PREVENCIÓN EN RELACIÓN CON EL ANÁLISIS DE LA TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA ESTABLECIDA EN EL LITERAL H.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 h.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 minimicen²⁷.

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 en los predios que conforman el Proyecto. De constatarse lo anterior por vuestra Superintendencia, esto es, el loteo o construcción de un conjunto de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, 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 un loteo o conjunto de viviendas.**

En otras palabras, solo se habría constatado la ejecución de una subdivisión, que corresponde a un acto jurídico que tiene por objeto dividir el suelo al interior de un inmueble. En este sentido, es pertinente tener a la vista la definición que establece la OGUC, cuyo artículo 1.1.2 define la subdivisión de terrenos como el “proceso de división del suelo que no requiere de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes”. Por consiguiente, la sola subdivisión de un predio no implica la ejecución de algún tipo de acción u obra material que permita a este Servicio realizar un análisis sobre la configuración de alguna de las tipologías establecidas en el artículo 3° del Reglamento del SEIA, en efecto, para configurar una tipología, se requiere de partes, obras o acciones de carácter material. Asimismo, cabe agregar que dicha situación – es decir, la subdivisión y urbanización en área rural que se ha constatado en este caso – 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 h.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, esta Dirección Ejecutiva estima necesario prevenir

²⁷ Hunter, Iván. “Derecho Ambiental Chileno. Tomo I” (2023), p. 9.

que dicha conclusión tiene un carácter preliminar, en tanto se sustenta en la interpretación que hace este Servicio acerca de la ilegalidad en la que podría devenir el Proyecto, al no contar con las autorizaciones necesarias para su ejecución. En este sentido, el artículo 55 de la LGUC dispone lo siguiente:

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

*Corresponderá a la **Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal.***

*Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, **la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.** Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones*

*Igualmente, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, **previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan.** El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado" (énfasis agregado).*

En consecuencia, es posible advertir que fuera de los límites urbanos, esto es, en área rural, se encuentra expresamente prohibida la apertura de calles, realizar subdivisiones para formar poblaciones y levantar construcciones. Sin embargo, dicha disposición establece las siguientes excepciones, permitiendo la habilitación de calles, subdividir y construir en áreas rurales, siempre y cuando éstas sean necesarias para: (i) la explotación agrícola del inmueble; (ii) la vivienda del propietario del inmueble y sus trabajadores; o (iii) para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos necesarios para obtener el subsidio del Estado.

Al efecto, para subdividir o ejecutar obras de urbanización en terrenos rurales cuyos fines sean aquellos señalados en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, es decir, para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de aquellos conjuntos habitacionales señalados anteriormente, se requerirá la autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura (en adelante, "SEREMI de Agricultura")

correspondiente, previo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (en adelante, "SEREMI MINVU").

Por su parte, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo y de 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 ni autorizaciones requeridas. Por ende, de mediar un pronunciamiento de los órganos competentes – SEREMI de Agricultura, SAG y SEREMI MINVU correspondiente, dependiendo de la hipótesis – 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 h.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA tampoco se configuraría bajo las circunstancias actuales.
- 2) Dicho lo anterior, **es menester hacer presente que la no configuración de la tipología del literal h.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 al Titular obtener las autorizaciones y e informes necesarios para acreditar la conformidad del Proyecto con la normativa urbanística aplicable, así como corresponderá a la SEREMI MINVU correspondientes cautelar la no generación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana²⁸.
- 3) Al respecto, cabe hacer presente que el Ministerio de Agricultura, mediante Ord. N° 637, de fecha 12 de julio de 2022²⁹, 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, 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*

²⁸ 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).

²⁹ 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.

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 Contraloría General de la República (en adelante, “CGR”)³⁰ y de la Corte Suprema³¹.

- 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 evitar el desarrollo de proyectos de carácter inmobiliario a partir de una subdivisión predial³². 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 privilegiado³³.
- 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

³⁰ 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.

³¹ 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).

³² En efecto, en las sentencias Roles N° 100.856 – 2022; N° 100.869 – 2022; N° 101.080 – 2022, N° 101.241 – 2022, todas de fecha 28 de abril de 2023, en que se cuestionaba la dictación del Ord. N° 637 del Ministerio de Agricultura, la ltma. Corte de Apelaciones de Santiago rechazó todos estos recursos de protección y sostuvo que “lo que le corresponde a la autoridad es que, para emitir el referido certificado es que compruebe, con los antecedentes aportados por el solicitante o con los informes recabados a terceros, es que, **tal certificación 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).

³³ En las ya citadas sentencias Roles N° 100.856 – 2022; N° 100.869 – 2022; N° 101.080 – 2022, N° 101.241 – 2022, la ltma. 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).

artículo 46 de la Ley N° 18.755³⁴, 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. De tal forma, en caso de ingreso del Proyecto, correspondería dictar un Informe Consolidado de Evaluación recomendando el rechazo en etapas tempranas de la evaluación, por manifiesto incumplimiento normativo, de conformidad con lo establecido en el inciso segundo del artículo 37 y en el inciso segundo del artículo 49 del Reglamento del SEIA.
- 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 la LGUC³⁵, 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

³⁴ 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".

³⁵ 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".

acciones ejecutadas por Sociedad Forestal e Inmobiliaria El Verdín Ltda. **no configuran, la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal h.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.**

En este sentido, se hace presente a vuestra Superintendencia que, de los antecedentes que obran en el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo El Verdín”, no es posible determinar con certeza la existencia de un loteo o conjunto de viviendas, toda vez que las obras y acciones ejecutadas por el Titular, consistentes en la subdivisión del inmueble “Lote 12-A2” ubicado en el sector de El Verdín, comuna de Coyhaique, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo; la venta de los lotes resultantes; y la habilitación de obras de extracción y distribución de agua sin tratamiento **no configuran – en la actualidad – las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en los literales h.1.1) y h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**, sin perjuicio de la duda razonable levantada por la SMA durante el proceso de fiscalización ambiental efectuado al Proyecto.

Adicionalmente, y de conformidad con las prevenciones realizadas por esta Dirección Ejecutiva en la sección N° 6.2. 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 El Verdín”, 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**

TSN/MCM/MBM/FAL/aep

Distribución:

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

C.C.:

- Dirección Regional del SEA de la Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo.