



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

**ANT.:** Ordinario N° 1940, de fecha 05 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 Lago Lapparent”, de titularidad de Agrícola ACRE 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 Lago Lapparent” (en adelante, el “Proyecto”), de titularidad de Agrícola ACRE 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 ACRE SpA configuran la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en el subliteral g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

**1. ANTECEDENTES REVISADOS**

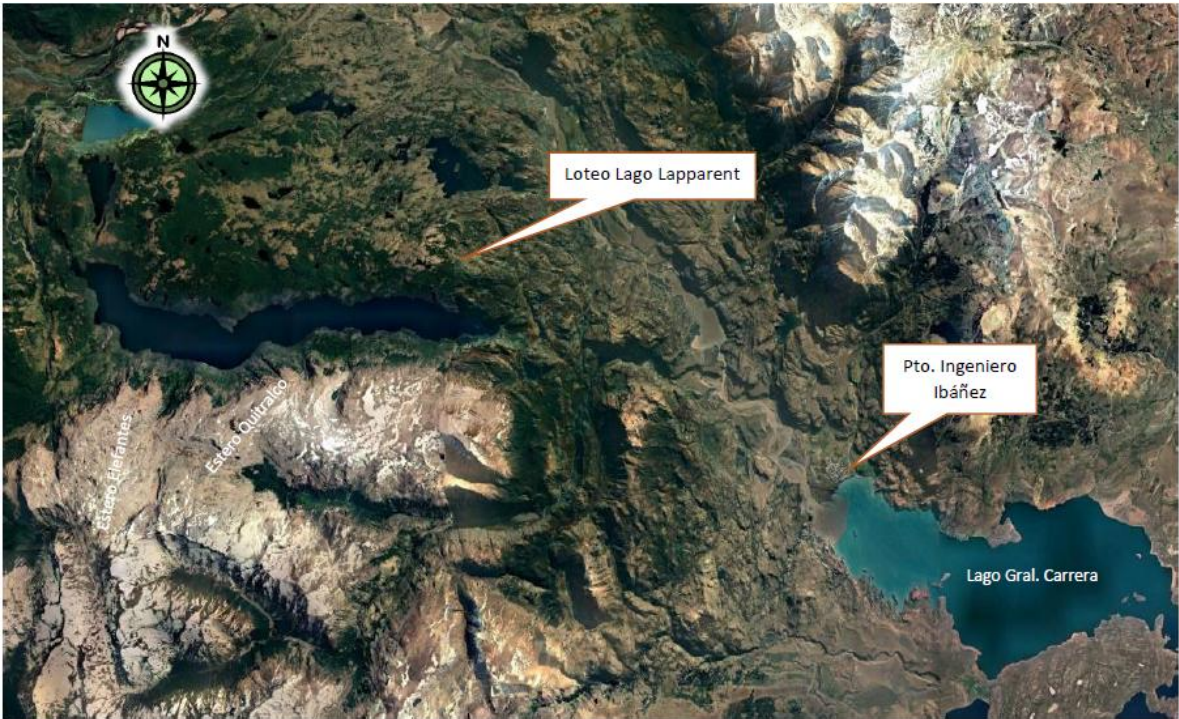
Para la elaboración del presente informe, se tuvieron a la vista los siguientes antecedentes:

- 1) Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-768-XI-SRCA, del proyecto “Loteo Lago Lapparent”, y sus anexos;
- 2) Resolución Exenta N° 679, de fecha 30 de abril de 2024, que da inicio al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Lago Lapparent”, 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-003-2024; y

**2. ANTECEDENTES DEL PROYECTO “LOTEO LAGO LAPPARENT”**

El proyecto “Loteo Lago Lapparent”, de Agrícola ACRE SpA, consiste en la subdivisión del predio “Lote 2B” en 78 parcelas, en una superficie de 77,29 hectáreas, de las cuales 15 hectáreas (150.000 m<sup>2</sup>) serán destinadas a un área común para realizar actividades deportivas y de esparcimiento. En cuanto a su ubicación, el Proyecto se emplaza en el sector Lago Lapparent, comuna de Río Ibáñez, provincia General Carrera, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo.

**Figura N° 1: Ubicación del proyecto “Loteo Lago Lapparent”**



Fuente: Figura N° 1 del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-768-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-2022-768-XI-SRCA**

A partir de los antecedentes recabados y de la revisión de los antecedentes entregados por el Titular, la División de Fiscalización de la SMA elaboró el Informe de Fiscalización Ambiental (en adelante, “IFA”) DFZ-2022-768-XI-SRCA, el cual dio cuenta de los resultados

de las actividades de fiscalización ambiental efectuadas al Proyecto. Los antecedentes que obran en dicho expediente de fiscalización ambiental son los siguientes:

### **3.1.1. DENUNCIAS**

Con fecha 01 de abril de 2022, el señor Patricio Segura Ortiz ingresó una denuncia ante la Oficina Regional de la SMA de la Región de Aysén, por la supuesta ejecución de una serie de proyectos de desarrollo urbano en áreas rurales, sin contar con resolución de calificación ambiental (en adelante, "RCA"), la cual fue reingresada con fecha 22 de abril de 2022<sup>1</sup>.

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

Con fecha 26 de julio de 2022, el señor Jorge Pérez Hartard, en representación del Titular, dio respuesta al requerimiento de información formulado a través de la Resolución Exenta N° 88, de fecha 12 de julio de 2022, de la Oficina Regional de la SMA de la Región de Aysén. La información proporcionada por el Titular en dicha oportunidad fue la siguiente:

- 1) Sobre el Proyecto, el titular informó que este consiste en una subdivisión de 78 lotes Agroforestales, y comprende además un camino interior y un área de conservación. En particular, los lotes son resultantes de la subdivisión del predio denominado "Reserva Yaten Uau", emplazado en el Lote 2B, los cuales serán vendidos en forma directa por la propia inmobiliaria al cliente;
- 2) Sobre la eventual configuración de alguna tipología de ingreso al SEIA, el Titular informó que la actividad desarrollada por la empresa se limita única y exclusivamente a la venta a terceros de los predios rústicos obtenidos de la subdivisión. Así, el desarrollo del Proyecto mantiene el uso de suelo con aptitud agrícola y forestal, no contempla la intervención de cuerpos o cursos de aguas que requieran la autorización de la Dirección de Aguas, no se encuentra emplazado en zonas no comprendidas en planes reguladores evaluados estratégicamente y, en caso de estarlo, comprende menos de 80 lotes, tampoco se emplaza en zonas declaradas latentes o saturadas, ni se encuentra emplazado dentro parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial;
- 3) Se informa que, el Titular efectuó el mejoramiento de la servidumbre de acceso del camino público Ruta X-723 al Lote 2B, que se emplaza en el interior del Lote 2A, colindante con el proyecto "Reserva Yaten Uau". Sumado a ello, indica que el ingreso a dicho camino se realiza mediante un portón rústico tipo "guarda ganado", existente desde antes de la compra del terreno.
- 4) Se informa que en el terreno existe infraestructura básica, ejecutada por el propietario anterior, correspondiente a un galpón y una bodega, con un total de 450 m<sup>2</sup> aproximadamente. Asimismo, se informa que el cierre perimetral del predio fue también ejecutado por los antiguos dueños del predio y que no se contempla su mejoramiento ni instalación de un nuevo cerco.
- 5) Se informa que, durante los meses de marzo y abril de 2022 se trabajó en la apertura y limpieza de la faja del lote denominado camino interior, autorizada por la Corporación Nacional Forestal (en adelante, "CONAF"), y que, a la fecha, los trabajos se encontraban paralizados por la inclemencia climática.
- 6) Se informa que se encuentra en estudio la instalación de alcantarillas para evitar la acumulación o empozamiento de las aguas lluvias, las que afectan el terreno generando canchales o agrietamientos con el consiguiente relave de la escasa cobertura vegetal del suelo, producto de las excesivas pendientes existentes en el

---

<sup>1</sup> Denuncia N°19908, Anexo 2 IFA DFZ-2022-768-XI-SRCA.

terreno. Sumado a ello, se indica que no se contempla la ejecución de postación ni el emplazamiento de ductos subterráneos de energía eléctrica, ni el cierre de cada uno de los lotes resultantes de la subdivisión.

- 7) En el mismo sentido, se informa que, a la fecha del traslado, se encontraban reservados 5 lotes, para los cuales se consideraba la firma de promesas de compraventa. Se adjunta formato de promesa de compraventa de los terrenos, el cual establece condiciones, restricciones y limitaciones de uso y goce de los lotes.
- 8) Se informa que el Proyecto no contempla un “Reglamento de Copropiedad” puesto que no se trata de un Condominio acogido a la Ley de Copropiedad inmobiliaria.
- 9) Por último, y en respuesta a la solicitud de información efectuada por la SMA, el titular acompañó los siguientes antecedentes:
  - a) Copia de escritura de constitución de la sociedad por acciones “Agrícola Llanquihue SpA”, de fecha 19 de julio de 2022, y copia de escritura de acuerdo de accionistas, de fecha 01 de agosto de 2022, en la cual consta la calidad de administrador de don David Max Lewinsohn Correa y de su poder de representación ante toda clase de autoridades o entidades administrativas.
  - b) Copia de contrato de promesa de compraventa de los lotes de la Reserva Yatén Uau.
  - c) Copia del Registro de Propiedad del año 2020 del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, del inmueble que corresponde al Lote 2B se encuentra inscrito a nombre de la Inmobiliaria a fojas 2737 vuelta N° 1703
  - d) Certificado SAG N°168/2021, que aprueba la subdivisión en 78 lotes, lote camino y área de conservación; y la respectiva memoria de subdivisión del predio “Lote 2B, en sector Lago Lapparent.
  - e) Certificado de Rol de Avalúo detallado, que da cuenta de la clasificación del terreno como “séptima de secano, clase B”, por parte del SII.
  - f) Ord. N°08, de 31 de marzo de 2022, de la Corporación Nacional Forestal (en adelante, “CONAF”), que informa Resolución N° 16/6-110/21-C, que aprobó la solicitud de desafectación de terrenos calificados de Aptitud Preferentemente Forestal, y Resolución N° 39/341-113/21, que aprueba Plan de Manejo de Corta y Reforestación de Bosques Nativos para ejecutar obras civiles.
  - g) Afiche publicitario de la venta de lotes en la Reserva Yatén Uau.

### **3.1.3. INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL**

Con fecha 26 de enero de 2024, la División de Fiscalización de la SMA emitió el IFA DFZ-2022-768-XI-SRCA, el cual dio cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental efectuadas al Proyecto. En lo que interesa para el presente Oficio, y a partir de las actividades de revisión documental realizadas por personal de la Superintendencia, fue posible constatar los siguientes hechos:

- 1) El Proyecto corresponde a la subdivisión de 78 lotes de un predio cuya superficie es de 77,29 ha. Los sitios resultantes de la subdivisión serán vendidos directamente por el Titular a los respectivos clientes.
- 2) Se constató el mejoramiento de la servidumbre de acceso desde el camino público Ruta X-723 al Lote 2B, que se encuentra emplazada en el interior del Lote 2A, colindante con el proyecto “Reserva Yatén Uau”, contemplado en la subdivisión aprobada por el SAG en el año 2015.
- 3) Se constató la realización de trabajos de apertura y limpieza de la faja del lote denominado camino interior de la Reserva Yatén Uau, según aprobación por parte de la Corporación Nacional Forestal del Plan de Manejo destinado a vialidad interior y plan de desafectación de la misma faja.
- 4) Se constató, que en la Promesa de Compraventa se señala textual que, *“El proyecto contempla un área de Conservación superior a 15 hectáreas que podrá*

ser destinada por los propietarios para practicar senderismo, trail running, escalada, trekking, avistamiento de aves, fotografía o simplemente disfrutar de la hermosa vista de los paisajes naturales.”.

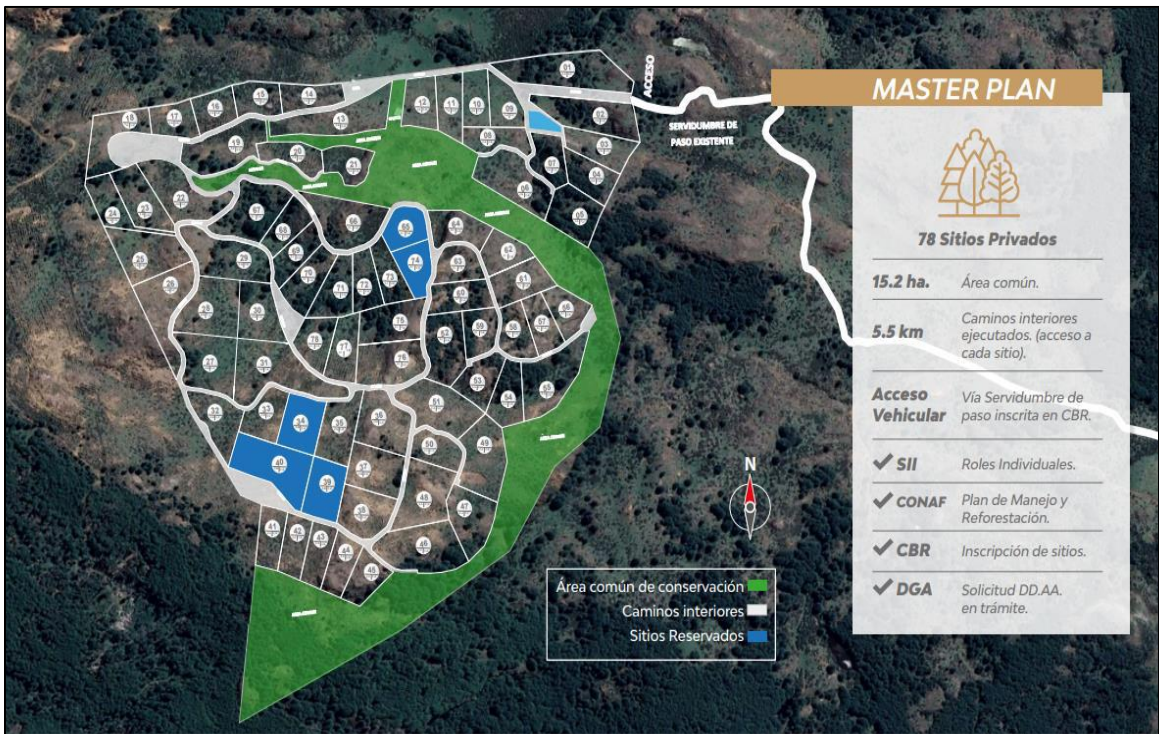
- 5) En el mismo sentido, se constató que, en su página web el titular promueve la venta del loteo señalando “Si eres amante del deporte y las actividades outdoor, Yaten Uau es para ti. Solicita más información en [yatenuau.cl](http://yatenuau.cl)”.

Figura N° 2: Layout del proyecto “Loteo Lago Lapparent”



Fuente: Figura N° 3 del IFA DFZ-2022-768-SRCA-IA.

Figura N° 3: Superficie del proyecto, que incluye área común de conservación destinada a practicar senderismo, trail running, escalada, trekking, entre otras.



Fuente: Figura N° 9 del IFA DFZ-2022-768-SRCA-IA. Imagen obtenida de la página web <https://www.yatenuau.cl/>.

A partir de los antecedentes descritos, **la SMA indica que el proyecto “Loteo Lago Lapparent” presenta indicios de corresponder a un proyecto de equipamiento**, específicamente a un predio destinado en forma permanente a deporte y esparcimiento, en una superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²). Lo anterior, de acuerdo a las siguientes consideraciones:

*“[...] el proyecto pone al alcance de los propietarios de los lotes, **un área común donde se tendrá la posibilidad de realizar actividades recreativas, contemplativas y deportivas al aire libre, de avistamiento de animales y aves, entre otros al menos en un comienzo, lo que claramente aplica como actividades de esparcimiento.***

*En los hechos constatados, se acredita al menos que el lote tipificado como área común y que será destinado a un área de conservación, tiene una superficie de 15 hectáreas, es decir, una superficie de 150.000 mil metros cuadrados (Figura 9)*

*Por todo lo anteriormente señalado, el proyecto bajo análisis, **presenta indicios de corresponder a un proyecto de equipamiento, específicamente a un predio destinado en forma permanente a deporte y esparcimiento, en una superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²).** El hecho que promueva un estilo de construcción de montaña que concuerden con la naturaleza de lugar (ver promesa de compraventa anexo 3), permite establecer que las actividades que allí se realicen tendrán un carácter de permanente.”* (énfasis agregado).

Luego, de conformidad a la información precedente, **la SMA concluye que el proyecto “Loteo Lago Lapparent” configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el subliteral g.1.2.) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**, indicando en el apartado N°6 del IFA DFZ-2022-768-SRCA-IA que, *“El titular destinará un área común, de 150.000 mil metros cuadrados, para conformar un área de conservación, destinada a los propietarios de los lotes para practicar senderismo, trail running, escalada, trekking, avistamiento de aves, fotografía o disfrute escénico; todas ellas actividades deportivas y de esparcimiento.”*

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

En atención a los antecedentes recabados durante el proceso de fiscalización al proyecto “Loteo Lago Lapparent”, la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-003-2024, contra Agrícola ACRE SpA, por la eventual configuración de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en el subliteral g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

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

Con fecha 30 de abril de 2024, mediante Resolución Exenta N° 679 (en adelante, “Res. Ex. N° 679/2024”), la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Lago Lapparent”, toda vez que, a juicio de dicho organismo, los antecedentes recabados a partir de las actividades de fiscalización constituirían indicios suficientes para requerir el ingreso al SEIA del Proyecto.

En concreto, **la SMA concluye que el Proyecto configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el subliteral g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**, por cuanto *“el proyecto consiste en un loteo que contempla una superficie de al menos 150.000 m²*

que será destinada a un área común para realizar actividades deportivas y de esparcimiento.”<sup>2</sup>.

#### **4.2. TRASLADO**

Con fecha 28 de mayo de 2024, y en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-003-2024, el señor Jorge Pérez, en representación de Agrícola ACRE SpA, evacuó traslado conferido mediante Res. Ex. N° 679/2024 de la SMA. En dicha instancia, el Titular señaló, en síntesis, lo siguiente:

- 1) De conformidad con lo señalado por el Titular, actualmente no existe ningún proyecto o actividad que se vaya a desarrollar en el predio singularizado mediante Res. Ex. N° 679/2024. Al respecto, se indica que si bien, es efectivo que el año 2021 se certificó por el SAG un proyecto de subdivisión, no se ha enajenado ninguna unidad, no se han cercado los lotes, no se ha construido ni instalado ninguna vivienda, ni se ha hecho ninguna intervención además de los caminos. Por tanto, el predio continúa siendo una única unidad de una superficie de 77,29 hectáreas, aun cuando se haya autorizado el proyecto para subdividirlo en 78 lotes;
- 2) Asimismo, se sostiene que el Titular tomó la decisión de no enajenar ninguno de los lotes rurales provenientes de la subdivisión de 2021, situación que se mantendrá mientras no exista algún cambio normativo que regule adecuadamente, permita y facilite el desarrollo de algún tipo de proyecto en el predio.
- 3) Se sostiene que el proyecto nunca reunió las características descritas en alguna de las tipologías contempladas en el artículo 3° del Reglamento del SEIA, que determinarían su necesidad de ingreso al SEIA. En ese sentido, se indica que la subdivisión predial no consideraba un área de equipamiento; si bien se señaló a los posibles adquirentes que el proyecto contempla un “área de conservación”, jamás se consideró equipar el predio ni el lote de 15,34 ha destinadas a dicha área, al contrario, siempre se consideró mantener su estado primigenio. En consecuencia, no es posible considerar que dicho lote destinado a conservación quepa dentro del concepto de “equipamiento” definido por el artículo 1.1.2 del D.S. N°47/1992 “Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”.

#### **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 Lago Lapparent”, 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 Lago Lapparent”.

#### **6. ANÁLISIS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO LAGO LAPPARENT”**

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.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

---

<sup>2</sup> Considerando N°11 de la Res. Ex. N°679/2024 de la SMA.

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

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

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

En primer lugar, es pertinente señalar que el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 dispone el ingreso obligatorio al SEIA de aquellos “[p]royectos de **desarrollo urbano o turístico**, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis”. Al respecto, es necesario precisar que el Párrafo 1° Bis de la Ley N° 19.300 refiere al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica<sup>3</sup>.

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

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

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

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

---

<sup>3</sup> Artículo 7° bis de la Ley N° 19.300.- “Se someterán a evaluación ambiental estratégica las políticas y planes de carácter normativo general, así como sus modificaciones sustanciales, que tengan impacto sobre el medio ambiente o la sustentabilidad, que el Presidente de la República, a proposición del Consejo de Ministros, señalado en el artículo 71, decida.

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 [...]”.

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

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

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

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.1.2) de la norma citada.

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

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

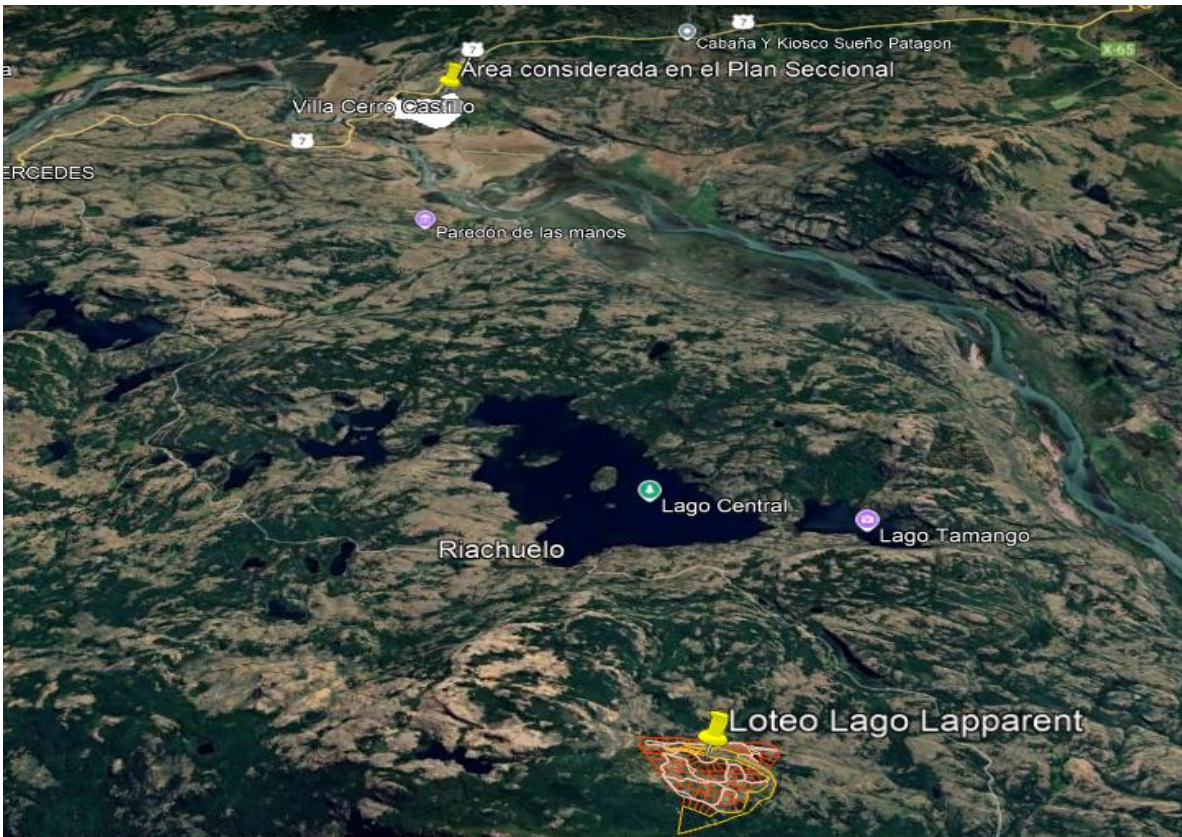
En cuanto a la ubicación del Proyecto, éste se emplaza en el sector Lago Lapparent, en la comuna de Río Ibáñez, provincia General Carrera, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo. Al respecto, cabe tener presente que el sector en el que se emplaza el Proyecto corresponde a un **área rural**, en los términos señalados en el artículo 1.1.2 de la OGUC<sup>4</sup>, y no se encuentra regulada por ningún IPT.

A mayor abundamiento, cabe indicar que, mediante Resolución 11 afecta, de fecha 27 de septiembre de 1990, de la Secretaría Regional Ministerial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la Región de Aysén, fue aprobado el Plan Seccional Cerro Castillo, el cual regula el sector específico de Río Ibáñez y Cerro Castillo, establecido el límite urbano de la comuna de Río Ibáñez, junto con las normas urbanísticas aplicables.

---

<sup>4</sup> Artículo 1.1.2. de la OGUC.- *"Definiciones. Los siguientes vocablos tiene en esta Ordenanza el significado que se expresa:  
[...] Área Rural: Territorio ubicado fuera del límite urbano".*

**Figura N°4: Ubicación del proyecto “Loteo Lago Lapparent”, con respecto al área urbana definida en el Plan Seccional “Cerro Castillo”.**



Fuente: Elaboración propia, a partir de ubicación del proyecto “Loteo Lago Lapparent” y el KMZ del Plan Seccional “Cerro Castillo”.

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

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

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

En este orden de consideraciones, el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA refiere, en primer término, a las **obras de edificación** como aquellas necesarias para determinar la existencia de un proyecto de desarrollo urbano. Sin embargo, es posible observar que el término “edificaciones” no ha sido definido para efectos del SEIA por el legislador, de modo que, de acuerdo con las reglas generales de interpretación establecidas en el Código Civil<sup>5</sup>, así como lo dictaminado por la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República<sup>6</sup> (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*”.

<sup>5</sup> Artículo 20 del Código Civil.- “Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará a éstas su significado legal”.

<sup>6</sup> 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, **las únicas acciones y obras ejecutadas por el Titular corresponden a la subdivisión del predio “Lote 2B” y al despeje de vegetación para la habilitación de caminos, las cuales no constituyen obras de edificación**. Asimismo, el Titular habría informado a la SMA no haber ejecutado ninguna otra obra asociada al Proyecto, y que no se habría vendido ningún sitio resultante de la subdivisión. En tal sentido, cabe enfatizar que, si bien existe la duda razonable de que – eventualmente – se pudieren construir edificaciones por terceros adquirentes de los predios resultantes de la subdivisión, de conformidad con lo señalado en la sección N° 3.1.3 del presente Oficio, lo cierto es que la SMA no constató la existencia de obras que constituyan edificaciones, en los términos descritos anteriormente, puesto que el Titular se limitó a subdividir y habilitar caminos interiores del predio “Lote 2B”.

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

Por su parte, el inciso primero del artículo 134 de la LGUC dispone que “[p]ara urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno”. Al respecto, cabe señalar que, al tenor de las normas citadas, para que se verifique la acción de urbanizar, basta la ejecución de cualesquiera de las obras enunciadas en el artículo 134 de la LGUC<sup>7</sup>.

En consecuencia, **esta Dirección Ejecutiva estima que, a partir de los hechos constatados por vuestra Superintendencia, no se han ejecutado obras de urbanización por parte del Titular, sin perjuicio de la duda razonable que asiste a la SMA de que ello pudiese ocurrir en el futuro**. En definitiva, y de conformidad con los hechos constatados durante la fiscalización ambiental al Proyecto, como de la información proporcionada por el Titular, lo único que se habrían realizado en orden a materializar el Proyecto consiste en la subdivisión del predio y obras relacionadas a mejoramiento de servidumbre y realización de trabajos de apertura y limpieza de la faja del lote del camino interior, 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,

---

<sup>7</sup> En este sentido, mediante Ord. N° 083, de fecha 22 de febrero de 2022, la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha señalado que “*de acuerdo al Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, el adjetivo “cualquiera”, en su tercera acepción, significa “Uno u otro, sea el que sea”. En tal sentido, la concurrencia de una o más de las obras señaladas en el artículo 134 de la LGUC, dependerá del proyecto de urbanización en específico, según la operación urbanística que corresponda, y el lugar o espacio en que dichas obras deban ejecutarse, de acuerdo a lo expuesto en las letras A y B del presente oficio, y bastará que se ejecute cualquiera de ellas para que tengan el carácter de obra de urbanización*” (énfasis agregado).

instalaciones sanitarias y energéticas, obras de alimentación y desagües de aguas servidas y aguas lluvias, y/o las obras de defensa y de servicio del terreno.

**6.1.3. PROYECTOS DE EQUIPAMIENTO CON DESTINOS PERMANENTES**

Asimismo, para configurar la tipología de análisis cabe indicar que, se estará ante un proyecto de desarrollo urbano que contempla obras de edificación y/o urbanización, con destino habitacional, industrial y/o de equipamiento, cuando se trate de proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales, de conformidad con lo señalado en el subliteral g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

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

Teniendo a la vista la normativa citada precedentemente, cabe mencionar que el mismo subliteral g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA enuncia distintas clases de equipamiento, a saber: salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicio, fines científicos o sociales. Estas clases de equipamiento se encuentran desarrolladas, a su vez, en el artículo 2.1.33 de la OGUC, y, en lo que interesa al caso en particular, las obras destinadas a equipamiento de la clase deporte son aquellas referidas a establecimientos destinados principalmente a actividades de práctica o enseñanza de cultura física, *“tales como: estadios, centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas; piscinas, saunas, baños turcos; recintos destinados al deporte o actividad física en general, cuente o no con áreas verdes.”*.. Por otra parte, las obras destinadas a equipamiento de la clase esparcimiento, son aquellas referidas a *“establecimientos destinados principalmente a la formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica, y a centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.”*

Dicho lo anterior, cabe reiterar que la SMA sólo constató la existencia de la subdivisión y el despeje de vegetación para la habilitación de caminos internos. Asimismo, según los antecedentes aportados por el Titular, no ha equipado el predio en cuestión.<sup>8</sup> Por tanto, esta Dirección Ejecutiva concluye que el Proyecto **no contempla obras de edificación y/o urbanización** a las cuales sea posible asignar el tipo de uso equipamiento, y menos aún designar alguna de las clases de equipamiento, según lo desarrollado en la norma citada precedentemente.

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

- 1) Contar con una **superficie construida igual o mayor a 5.000 m<sup>2</sup>**;
- 2) Contar con una **superficie predial igual o mayor a 20.000 m<sup>2</sup>**;

---

<sup>8</sup> Carta S/N° de Agrícola ACRE SpA. en respuesta al requerimiento de información solicitado en Resolución Exenta N°679, del 30 de abril de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente.

- 3) Contar con una **capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o superior a 800 personas**; y/o
- 4) Contar con **200 o más sitios para estacionamientos**.

En este contexto, **esta Dirección Ejecutiva advierte que el Proyecto no ha ejecutado obras de edificación y/o urbanización destinadas a equipamiento que superen los umbrales establecidos en el subliteral g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.** Lo anterior, puesto que el Proyecto, en sus términos actuales, trata únicamente de la subdivisión de un predio rústico, junto con mejoramiento de servidumbre y realización de trabajos de apertura y limpieza de la faja del lote del camino interior, pero no de obras o acciones que se refieran al elemento central de la tipología, correspondientes a edificaciones u obras de urbanización.

#### **6.1.4. PREVENCIÓN SOBRE LA LEGALIDAD DEL PROYECTO “LOTEO LAGO LAPPARENT”**

Sin perjuicio del análisis anterior sobre aplicabilidad de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el subliteral g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, esta Dirección Ejecutiva estima pertinente referirse al principio preventivo en materia ambiental, el cual se construye en base a la predicción de impactos en el medio ambiente y, en segundo término, de la adopción de medidas por parte de la autoridad o privados con la finalidad de que dichos impactos ambientales no se produzcan o se minimicen<sup>9</sup>.

Teniendo a la vista lo anterior, se hace presente que, de conformidad con la información proporcionada por el Titular, particularmente, sobre la enajenación de los sitios resultantes de la subdivisión, es posible vislumbrar la futura construcción de edificaciones como casas, cabañas o refugios por parte de los adquirentes de los sitios resultantes. 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.**

Al respecto, solo se habría constatado la ejecución de la subdivisión del inmueble “Lote 2B”, sumado al mejoramiento de servidumbre y la apertura y limpieza de la faja del camino interior. Siendo así, la subdivisión 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, referidas a la construcción de edificaciones o la ejecución de obras de urbanización.

Sin perjuicio de lo anterior, 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 efecto, pese a que la situación actual del proyecto objeto del presente pronunciamiento no configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, esta Dirección Ejecutiva estima necesario prevenir que dicha conclusión tiene un carácter preliminar, en tanto se sustenta en la interpretación que hace este Servicio acerca de la ilegalidad en la que podría devenir el Proyecto, al no contar con

---

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

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 poblaciones fuera de los límites urbanos, requerirán ser aprobadas por la Dirección de Obras Municipales (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 mencionados en el inciso tercero y cuarto del artículo 55 de la LGUC. Por ende, de mediar un pronunciamiento de los órganos competentes – SAG, Seremi de Agricultura y/o SEREMI MINVU correspondientes – 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.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA sólo se configuraría en el evento de que se ejecuten construcciones de equipamiento, cuestión que de los antecedentes revisados no ha ocurrido.
- 2) **Es menester hacer presente que la no configuración de la tipología establecida en el subliteral g.1.2) 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, informes favorables y/o permisos necesarios para acreditar la conformidad del Proyecto con la normativa urbanística aplicable, así como corresponderá a las SEREMI MINVU correspondientes cautelar la no generación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana<sup>10</sup>.
- 3) Al respecto, cabe hacer presente que el Ministerio de Agricultura, mediante Ord. N° 637, de fecha 12 de julio de 2022<sup>11</sup>, instruyó sobre la aplicación de la facultad consagrada en el artículo 46 de la Ley N° 18.755, que Establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “Ley N° 18.755”) con relación a lo previsto en el D.L. N° 3.516, de 1980 (en adelante, D.L. 3.516/1980”), en virtud del cual se reconoce *“[e]s un hecho de pública notoriedad que en el último tiempo se ha suscitado un explosivo desarrollo de proyectos inmobiliarios en el área rural de nuestro país y que este, en gran medida, se ha verificado a partir de subdivisiones prediales practicadas al amparo del Decreto Ley N° 3.516 de 1980, que Establece Normas Sobre División de Predios Rústicos, con infracción de la*

---

<sup>10</sup> En tal sentido, cabe tener en consideración lo instruido por la División de Desarrollo Urbano del MINVU, mediante DDU 417, contenida en la Circular N° 220, de fecha 12 de abril de 2019, por cuanto dispone que *“[e]sta facultad es ejercida por la SEREMI MINVU, tanto al momento de ser requerida para las autorizaciones a que hacen referencia los incisos tercero y cuarto del aludido artículo 55°, así como también en su función fiscalizadora, en cuyo ejercicio pueden efectuar denuncias ante el Juzgado de Policía Local respectivo, conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo 20° de la LGUC (aplica Dictamen N° 29.289 de 2016, Contraloría General de la República – CGR). Cabe recalcar, el imperativo legal en orden de cautelar que no se generen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana, pues ello, es materia de planificación territorial, cuya función ha sido derivada por la legislación a las potestades de los municipios y de las SEREMI MINVU según los niveles de planificación que les son propios”* (énfasis agregado).

<sup>11</sup> Se hace presente que, por resolución emanada del 7° Juzgado Civil de Santiago, en causa Rol C-11.409-2022, procedimiento ordinario sobre nulidad de derecho público, se decretó la medida precautoria de suspensión de los actos administrativos consistentes en el 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.

*prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículo 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a la que quedan legalmente sujetos los predios resultantes de tales subdivisiones”. Dichas limitaciones a la construcción de viviendas han sido ratificadas expresamente en la jurisprudencia de la CGR<sup>12</sup> y de la Corte Suprema<sup>13</sup>.*

- 4) En el mismo sentido, el Ministerio de Agricultura ha señalado que *“parte de la industria y los desarrolladores inmobiliarios han ajustado sus proyectos para vulnerar el espíritu del citado decreto al lotear terrenos rurales simulando que continúan teniendo fines agrícolas, ganaderos o forestales, aunque en realidad sus usos finales son de tipo habitacional”*. En tal contexto, la jurisprudencia ha determinado que corresponde a la autoridad agrícola realizar un análisis normativo de carácter sistémico y no únicamente referido al D.L. N° 3.516/1980, de forma tal de evitar el desarrollo de proyectos de carácter inmobiliario a partir de una subdivisión predial<sup>14</sup>. 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 privilegiado<sup>15</sup>.
- 5) En relación con lo anterior, este Servicio estima que el conflicto generado a propósito de las subdivisiones y urbanizaciones en área rural se origina a partir de dos circunstancias que concurren simultáneamente, cuales son: **(i)** que el proceso de certificación del cumplimiento del D.L. N° 3.516/1980, conforme a lo señalado

---

<sup>12</sup> En este sentido, Dictámenes N° 17.018, de fecha 29 de abril de 2003; N° 13.529, de fecha 29 de marzo de 2008; N° 22.086, de fecha 22 de marzo de 2016, entre otros.

<sup>13</sup> Así lo ha confirmado, por lo demás, la jurisprudencia judicial. En efecto, mediante sentencia Rol N° 3640 – 2022, de 18 de abril de 2022, la Excm. Corte Suprema confirmó la sentencia Rol N° 12582 – 2021, de 14 de enero de 2021, dictada por la Itma. Corte de Apelaciones de Rancagua, en la cual se sostuvo: “5°.- Que, en cuanto a la arbitrariedad reclamada, cabe precisar que la recurrida ha señalado que la suspensión del procedimiento de subdivisión predial iniciado por la recurrente, se basa en la existencia de diversas denuncias formuladas por agrupaciones de la sociedad civil, **en las que se da cuenta que la referida subdivisión tendría por objeto la creación de núcleos habitacionales**, precisándose en la resolución impugnada que debido a lo anterior, con fecha 10 de junio de 2021, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo denunció estos hechos ante el Juzgado de Policía Local de Chimbarongo, por infracción a los artículos 1 a 3 del Decreto Ley 3.516, proceso que se encuentra en actual tramitación bajo el rol 249.372-2021, todo lo cual permite concluir que el acto impugnado se encuentra debidamente fundado.

6°.- Que, asimismo, cabe precisar que el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone en su inciso segundo: “Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal.”, norma que, en consecuencia, justifica que dicha autoridad haya formulado la denuncia ante el Juzgado de Policía Local acorde además con lo establecido en el artículo 2 del DL 3.516, **con la finalidad de cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, no tengan fines ajenos a la agricultura y no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación intercomunal**” (énfasis agregado).

<sup>14</sup> En efecto, en las sentencias Roles N° 100.856 – 2022; N° 100.869 – 2022; N° 101.080 – 2022, N° 101.241 – 2022, todas de fecha 28 de abril de 2023, en que se cuestionaba la dictación del Ord. N° 637 del Ministerio de Agricultura, la Itma. Corte de Apelaciones de Santiago rechazó todos estos recursos de protección y sostuvo que “lo que le corresponde a la autoridad es que, para emitir el referido certificado es que compruebe, con los antecedentes aportados por el solicitante o con los informes recabados a terceros, es que, **tal certificación resulte de acuerdo a la normativa vigente, no solo aquella que las rige, sino todas aquellas que sean aplicable al predio rústico**, como por ejemplo, que no afecte un bosque nativo, a humedales, si el predio se asienta en lugares arqueológicos o centros ceremoniales, o que pueda tener alguna consecuencia para el caso que se pretenda instalar algún camino en el que existan cauces, **se pretenda la instalación de un proyecto inmobiliario; etc; situación que debe resolverse caso a caso**” (énfasis agregado).

<sup>15</sup> En las ya citadas sentencias Roles N° 100.856 – 2022; N° 100.869 – 2022; N° 101.080 – 2022, N° 101.241 – 2022, la Itma. Corte indicó: “Que de procederse del modo que pide el recurrente, ellos sí constituirían un grupo privilegiado- los dueños de predios rústicos que pretenden la subdivisión de los mismos-, pues, **solo con tener la calidad de tales, - pretenden obtener el certificado sin más trámite y que los recurridos hagan caso omiso a toda la normativa vigente**, que se encuentran obligados a respetar, todos los dueños de inmuebles, sean o no rústicos, con aptitud comercial, habitacional o industrial; tales como normas ambientales, ley indígena, ley de bosques” (énfasis añadido).

en el artículo 46 de la Ley N° 18.755<sup>16</sup>, en la actualidad no cumple con velar por la vocación agrícola, ganadera o forestal de los predios rústicos y genera, en sí misma, una potencial amenaza a valores ambientales del territorio; y (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° 3.516/1980, los cuales a través del ejercicio de sus respectivas facultades y atribuciones deben proporcionar herramientas jurídicas y técnicas que contribuyan a prevenir la vulneración del texto y el espíritu de este último cuerpo normativo.
- 8) Adicionalmente, a quien corresponda supervigilar el cumplimiento de las disposiciones de la LGUC, debe tener presente lo dispuesto en el artículo 138 de la LGUC<sup>17</sup>, 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.

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 – tanto para la situación del inciso tercero como del inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC – esta Dirección Ejecutiva estima pertinente advertir una posible infracción normativa que, a su vez, tornaría en inoficioso el ingreso del Proyecto al SEIA, en atención a su actual incompatibilidad territorial. En efecto, el artículo 37 del Reglamento del SEIA dispone lo siguiente:

---

<sup>16</sup> Artículo 46 de la Ley N° 18.755.- “Para autorizar un cambio de uso de suelos en el sector rural, de acuerdo al artículo 55 del decreto supremo N° 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se requerirá informe previo del Servicio. Dicho informe deberá ser fundado y público, y expedido por el Servicio dentro del plazo de 30 días, contados desde que haya sido requerido. Asimismo, para proceder a la subdivisión de predios rústicos, el Servicio certificará el cumplimiento de la normativa vigente”.

<sup>17</sup> Artículo 138 de la LGUC.- “Será sancionado con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo el ocupante, poseedor, propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el presente párrafo”.

*“Artículo 37.- Elaboración inmediata del Informe Consolidado de Evaluación. [...] Asimismo, dicho informe se elaborará si sobre la base de los antecedentes revisados apareciera infracción manifiesta a la normativa ambiental aplicable y que no pudiera subsanarse mediante Adenda. En todo caso, dicho informe deberá contener los pronunciamientos ambientales fundados de los organismos con competencia que participaron en la evaluación, la evaluación técnica de las observaciones planteadas por la comunidad y los interesados, cuando corresponda, así como la recomendación de aprobación o rechazo del proyecto” (énfasis agregado).*

En consecuencia, ante un eventual procedimiento de evaluación ambiental del Proyecto, por configurar éste la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1.2) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, y de conformidad con lo señalado anteriormente, este Servicio deberá dictar el respectivo Informe Consolidado de Evaluación recomendando el rechazo en etapas tempranas de la evaluación, por manifiesto incumplimiento normativo, en relación a la incompatibilidad territorial y a la normativa ambiental sectorial de la que adolece el Proyecto en sus términos actuales.

## 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 ACRE SpA, consistentes en la subdivisión del inmueble denominado “Lote 2B”, ubicado en el sector Lago Lapparent, comuna de Río Ibáñez, provincia General Carrera, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo y los trabajos de apertura y limpieza de la faja del lote denominado camino interior, **no configuran, en la actualidad, la tipología de ingreso al SEIA establecida en el subliteral g.1.2) 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.

Lo anterior, es 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 Lago Lapparent”, 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/TDV/aep

### Distribución:

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

**C.C.:**

- Dirección Regional del SEA de la Región de Aysén.