



OF. ORD. D.E.

ANT.: Ord. N° 2.200, de fecha 06 de octubre de 2025, 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 al proyecto “Loteo Camino a Cerro Negro”, de titularidad de Berenice Gillibrand Mellado.

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 Camino a Cerro Negro” (en adelante, “Proyecto”), de titularidad de Berenice Gillibrand Mellado (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 Berenice Gillibrand Mellado configuran la tipología de ingreso al SEIA establecidas en el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en el subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.



1. ANTECEDENTES REVISADOS

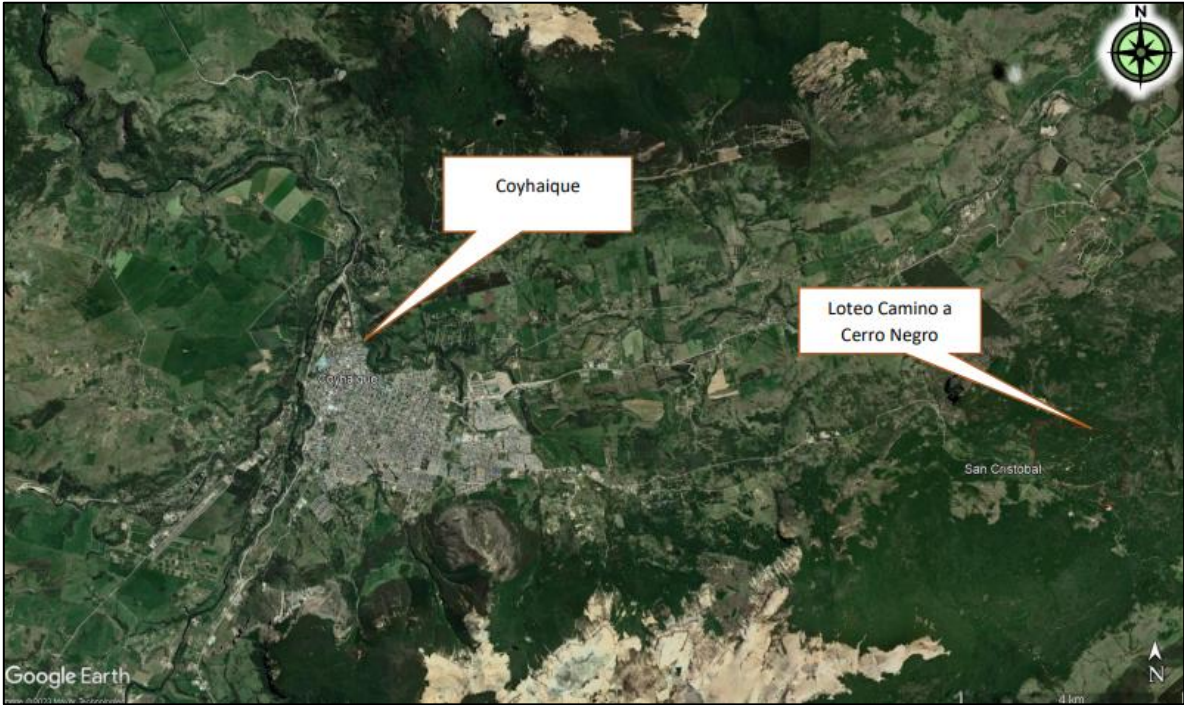
Para la elaboración de presente informe, se tuvieron a la vista los siguientes antecedentes:

- 1) Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-769-XI-SRCA, del proyecto “Loteo Camino a Cerro Negro”, y sus anexos; y
- 2) Resolución Exenta N° 969, de fecha 16 de mayo de 2025, que da inicio al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Camino a Cerro Negro” 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-009-2025;

2. ANTECEDENTES DEL PROYECTO “LOTEO CAMINO A CERRO NEGRO”

El proyecto “Loteo Camino Cerro Negro”, de Berenice Gillibrand Mellado, consiste en un loteo de 266 parcelas, de 0,5 hectáreas como superficie mínima, localizada en Ruta X-657, Kilometro 10 camino a Cerro Negro, comuna de Coyhaique, Provincia de Coyhaique, Región de Aysén.

Figura N° 1: Ubicación del proyecto “Loteo Camino a Cerro Negro”



Fuente: Figura N° 1 del Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-769-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-2022-769-XI-SRCA

A partir de los antecedentes recabados en las actividades de inspección ambiental y de análisis documental, la División de Fiscalización de la SMA elaboró el Informe de Fiscalización Ambiental (en adelante, “IFA”) DFZ-2022-769-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 01 de abril de 2022, la Corporación Privada para el Desarrollo de Aysén y la Agrupación social y cultural Aysén Reserva de Vida realizaron una denuncia por elusión de ingreso al SEIA en contra de una serie de titulares de proyectos de desarrollo urbano en zonas no comprendidas en planes evaluados estratégicamente, entre los que se encuentra Berenice Gillibrand Mellado, titular del Lote B, correspondiente al Rol SII 1003-10, ubicado en la comuna de Coyhaique, identificando 156 lotes en 221,30 hectáreas.

3.1.2. SOLICITUD A ORGANISMOS SECTORIALES FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Mediante Ord. Ays. N° 43/2022, de fecha 01 de abril de 2022, la SMA solicitó al Servicio Agrícola Ganadero de Aysén (en adelante, "SAG"), informar sobre la ubicación de los proyectos individualizados en la denuncia indicada precedentemente.

Mediante Ord. N° 104/2022, de fecha 06 de abril de 2022, el SAG responde el ordinario entregando mapa del loteo denunciado con 156 subdivisiones en total.

3.1.3. REQUERIMIENTOS DE INFORMACIÓN

A través de la Resolución Exenta N° 58, de fecha 07 de junio de 2022, la SMA de la Región de Aysén requirió al Titular de información, con el objeto de que este presente una serie de antecedentes sobre el predio correspondiente al Rol SII 1003-10. Dicho requerimiento fue contestado mediante presentación de fecha 01 de agosto de 2022, del señor Víctor Oyarzún Rodríguez, en representación del Titular, indicando, en lo relevante para el presente informe, la siguiente información:

- La responsable del predio es su dueña, señora Berenice Gillibrand Mellado.
- El loteo se encuentra ubicado en la Ruta X 657, Kilometro 10 camino a Cerro Negro, Comuna de Coyhaique.
- La comercialización de los terrenos se realiza mediante corredora de propiedad independiente del señor Harry Gillibrand.
- Se acompaña contrato de compraventa, de fecha 14 de junio de 2022, del Lote B correspondiente a 0,50 hectáreas, ubicado en la comuna y provincia de Coyhaique, producto de una subdivisión predial aprobada por certificado C-266-2017, de fecha 14 de diciembre del año 2017, del SAG
- No existe reglamento de copropiedad entre los dueños del loteo y tampoco se establecen restricciones ni exigencias de constructividad y/o condición que embarace el dominio de cada propietario, salvo la servidumbre de tránsito.
- El Proyecto se difunde mediante página web de la corredora de propiedad: www.gilibrandpropiedades.com; página web: yapo.cl y portalinmobiliario.cl.
- Señala que no existe compromiso de obras que alteren las condiciones actuales del predio.
- Indica que no existen obras de urbanismo comprometidas en el predio, salvo una servidumbre de tránsito con las siguientes características: 6 metros de ancho por 7.810 metros de largo. Indica que la copia, minuta y plano se encuentran archivados bajo el N° 652 al final del registro de propiedad del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique.
- Acompaña copia del título de dominio con certificación de vigencia de foja 282 N°189, del año 2003, del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique.
- Indica que existen 211 lotes vendidos y 55 lotes disponibles.
- Señala que no existen consultas de pertinencia presentadas sobre el predio.

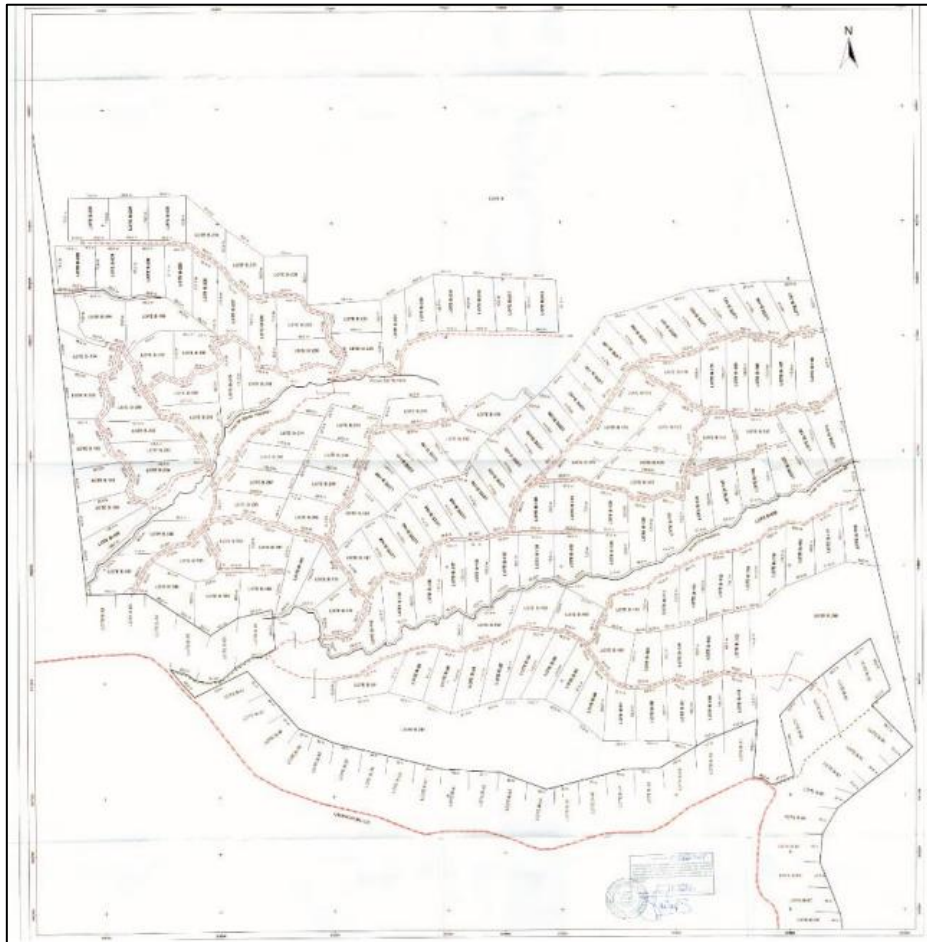
- Acompaña contrato de compraventa de fecha 14 de junio de 2022, respecto de la cual se destaca la siguiente información:
 - El Lote se encuentra ubicado en la comuna y provincia de Coyhaique, Región de Aysén y es producto de una subdivisión predial aprobada por certificado N° C-266-2017, de fecha 14 de diciembre del año 2017, del SAG.
 - Cuenta con una servidumbre de tránsito de 6 metros de ancho y un largo total de 7.810 metros, la que comprende todos los tramos, favoreciendo todos los lotes resultantes de la subdivisión.
 - El lote no cuenta con derechos de aprovechamiento de aguas constituidos ni en proceso de constituir.
 - El inmueble transferido, por ser resultante de una subdivisión predial, se encuentra afecto a la prohibición de cambiar su uso y destino de suelo, en los términos de los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

3.1.4. INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Con fecha 13 de febrero de 2024, la División de Fiscalización de la SMA emitió el Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-769-XI-SRCA (en adelante “IFA”), el cual dio cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental efectuadas al Proyecto. Al respecto la SMA, en lo relevante para el presente informe, indicó que:

- El Proyecto se comercializa mediante corredora de propiedades independiente; no existe reglamento de copropiedad entre los dueños de loteo y tampoco se establecen restricciones ni exigencias de constructividad u otra condición que embarace el dominio de cada propietario; no existen obras de urbanismo comprometidas en el predio, salvo una servidumbre de tránsito de 6 metros de ancho por 7.810 metros de largo.
- Las parcelas son promocionadas con las siguientes características:
 - Ubicadas a 10 km contados desde donde termina el pavimento en Simpson.
 - Algunas parcelas cuentan con arroyo y/o colindan con uno.
 - Abundante vegetación.
 - Factibilidad agua a través de pozo o vertiente.
 - Comité de electrificación comandado.
 - Junta de vecinos.
 - Rol propio.
 - Contribuciones al día.
- A través del portal web informado por el Titular, se indica que las parcelas cuentan con factibilidad de agua a través de pozo de vertiente.
- De los antecedentes entregados por el SAG, el loteo contempla 156 lotes según el mapa de subdivisión. De ellos 155 son lotes o parcelas y uno corresponde a los caminos. Indica que existe un loteo que tiene una extensión de 112,78 hectáreas y la superficie total del predio corresponde a 221,3 hectáreas.
- El Titular informa que el Proyecto cuenta con 266 lotes de los cuales quedan 55 en venta.
- La subdivisión que acompaña el SAG se puede apreciar en la siguiente imagen:

Figura N° 2: Layout del Proyecto



Fuente: IFA DFZ-2022-769-XI-SRCA

A partir de los antecedentes descritos, la SMA señala que el Proyecto no se encuentra de una zona comprendida en alguno de los planes evaluados estratégicamente. La subdivisión informada por el SAG cuenta con una división de 156 lotes, 155 parcelas y un lote camino, con una superficie de 221,3 hectáreas. Si bien existen diferencias entre lo informado por el Titular y lo indicado por el SAG, la SMA señala que la diferencia de los lotes no es significativa para su análisis. Por otra parte, señala que el predio original, de propiedad del Titular, tiene una superficie total de 578 hectáreas, según lo indica la escritura de dominio acompañada.

Complementa indicando que, si bien el Titular señala que el Proyecto no contempla obras de urbanización, en la página web y página propia menciona que existe factibilidad de agua, comité de electrificación conformado y junta de vecinos.

De lo anterior, señala que:

*“[E]xisten indicios que el proyecto bajo análisis corresponde a la ejecución de un proyecto con potencial de destino residencial, en un área no amparada por un instrumento de planificación territorial, **conforme a lo señalado en el literal g.1.1,** al proyectar la creación de una agrupación de viviendas vinculadas entre sí, a través de los elementos de urbanismo tales como: caminos interiores de 6 m de ancho, factibilidad de agua y luz, junta de vecinos. De esta manera, la cantidad de parcelas, las dimensiones de éstas y las intervenciones realizadas por el desarrollador, hacen prever que los terrenos serán adquiridos para la construcción de al menos una vivienda”¹ (énfasis agregado).*

¹ IFA DFZ-2022-769-XI-SRCA, p. 10.

4. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO CAMINO A CERRO NEGRO”

En atención a los antecedentes recabados durante el proceso de fiscalización al proyecto “Loteo Camino a Cerro Negro”, la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-009-2025, contra Berenice Gillibrand Mellado, 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.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

4.1. REQUERIMIENTO DE INGRESO

Con fecha 16 de mayo de 2025, mediante Resolución Exenta N° 969 (en adelante, “Res. Ex. N° 969/2025”), la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Camino a Cerro Negro”. En concreto, la SMA concluye que *“[c]omo resultado de estas actividades de fiscalización, se tienen indicios suficientes para iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Camino a Cerro Negro”, asociado a la UF del mismo nombre, de la titular Berenice Gillibrand Mellado, en virtud de lo establecido en el literal g) del artículo 10° de la Ley N°19.300, desarrollado en el subliteral g.1.1) del artículo 3° del RSEIA. (...)”*

A partir de los hechos verificados, se concluye que el proyecto puede ser caracterizado del tipo desarrollo urbano cuyo destino es habitacional, emplazado en una zona no comprendida en un plan evaluado estratégicamente, y que contempla un conjunto habitacional superior a 80 viviendas. Esta calificación se fundamenta en que el proyecto considera el loteo de por lo menos 155 parcelas con destino habitacional, de una superficie igual o superior a 0,5 hectáreas, las cuales incluirían obras de urbanización como caminos, factibilidad de luz y agua. Asimismo, el área cuenta con una junta de vecinos, lo que da cuenta de un cierto grado de organización comunitaria y de consolidación de un uso residencial efectivo en el sector. Este hecho respalda la conclusión de que las parcelas no tienen un destino meramente agrícola o rural, sino que se orientan a la conformación de un núcleo habitacional.”² (énfasis agregado).

4.2. TRASLADO

Con fecha 19 de junio de 2025, y en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-009-2025, la señora María Humeres Gillibrand, en representación de Berenice Gillibrand Mellado, evacuó traslado conferido mediante Res. Ex. N° 969/2025 de la SMA. En dicha instancia, el Titular señaló, en síntesis, lo siguiente:

- 1) La parcelación Camino a Cerro Negro consiste en una subdivisión predial de un terreno de 578 hectáreas, conocido como Fundo Santa Inés, ubicada en Ruta X-657, Km 10 camino a Cerro Negro, comuna y provincia de Coyhaique, Región de Aysén, el cual involucra 266 lotes, quedando disponibles para venta 55 lotes.
- 2) La parcelación fue ejecutada mediante etapas no planificadas. En las primeras se lotearon los terrenos que se ubicaban a la orilla de la Ruta X-657, y posteriormente se fueron loteando los sectores de más difícil acceso, siguiendo las huellas o caminos preexistentes.
- 3) El Proyecto inició el año 2016, y cuenta con las siguientes autorizaciones del SAG:
 - Certificado N° C-58-2016: etapa 1, que certifica la subdivisión del predio rústico denominado Lote B, Rol SII N°1003-10, ubicado en el sector Cerro

² Considerando N° 10 y 11 de la Res. Ex. N° 969/2025.

Negro Km 12, comuna y provincia de Coyhaique, propiedad de Berenice Enriqueta Gillibrand Mellado.

- Certificado N° C-77-2017: etapa 2, que certifica la subdivisión del predio rústico denominado Lote B, Rol SII N° 1003-10, ubicado en el sector Cerro Negro comuna y provincia de Coyhaique, propiedad de Berenice Enriqueta Gillibrand Mellado.
 - Certificado N° C-78-2017: etapa 3, que certifica la subdivisión del predio denominado Lote B-1, Rol SII N° 1180-1, ubicado en el sector Cerro Negro, comuna y provincia de Coyhaique, propiedad de Berenice Enriqueta Gillibrand Mellado.
 - Certificado N° C-266-2017: etapa 4, que certifica la subdivisión del predio rustico denominado Lote B, Rol SII N° 1003-10, ubicado en Camino Coyhaique Alto Km 14, comuna y provincia de Coyhaique, propiedad de Berenice Enriqueta Gillibrand Mellado.
 - Certificado N° C-267-2017: etapa 5.
- 4) Las autorizaciones de subdivisión se otorgaron al amparo del Decreto Ley N° 3.516.
 - 5) El Proyecto se limita a la venta de parcelas y su titular no participa ni en el diseño ni en la construcción de casas, buscando mantener las condiciones del terreno.
 - 6) Señala que las parcelas no cuentan con agua potable, no tiene cañerías, no cuenta con un sistema de tratamiento de aguas servidas, no tiene disponibilidad eléctrica, no tiene control de acceso, ni reglamento interno, no cuenta con cerco perimetral, los caminos no están pavimentados, no hay veredas o aceras, no hay colectores de agua lluvia, no cuenta con guardias, plazas, áreas verdes, ni ninguna instalación de uso común.
 - 7) Cada propietario debe buscar la forma de obtener agua, para lo cual puede construir un pozo o intentar utilizar las vertientes o cuerpos de agua del lugar, lo mismo ocurre con la electricidad. Indica que los propietarios se están organizando para instalar sistemas comunitarios de generación eléctrica.
 - 8) Señala que actualmente existen 45 construcciones, algunas de ellas son casas y otras bodegas o galpones.
 - 9) Señala que las parcelas están sujetas a una “prohibición de cambio de uso de suelo”, lo cual consta en los contratos de compraventa firmados por cada propietario.
 - 10) La subdivisión no es urbanización dado que las parcelas mantienen su carácter rústico y no se han ejecutado obras que el inciso primero del artículo 134 del Decreto N° 458, de fecha 13 de abril de 1976, que aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “LGUC”), establece como necesarias para configurar una urbanización. En este sentido, señala que el Proyecto no cuenta con calles pavimentadas, no cuenta con plantaciones ni obras de ornato de ningún tipo, no cuenta con instalaciones eléctricas, no posee instalaciones sanitarias, no contempla la construcción de colectores de aguas lluvias, ni tampoco obras de defensa o contención del terreno.
 - 11) Respecto a lo que señala la SMA sobre los hechos sobre los cuales se desprende la urbanización, el Titular señala que el Proyecto no cuenta con caminos pavimentados; la factibilidad de contar con luz o agua refleja que la parcelación carece de estos servicios y que son los propietarios quienes deben gestionarlo; y la existencia de una junta de vecinos solo reconoce el ejercicio legítimo del derecho de asociación para que los propietarios doten a las parcelas de condiciones de habitabilidad.
 - 12) En virtud de lo expuesto, el Titular indica que la ausencia total de las obras descritas no constituye una urbanización, sino que es una mera subdivisión de terrenos del artículo 2.2.2 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”).

- 13) Indica que la parcelación no contempla la construcción de 80 o más viviendas, ya que estas deben ser edificadas por los mismos propietarios, conforme a la regla general contenida en el artículo 55 de la LGUC, que en suelo rural permitiría la construcción de una vivienda principal más una vivienda secundaria. Al respecto indica que, al ser las condiciones de habitabilidad escasas, desincentiva la construcción de viviendas, por lo que se registran 45 construcciones. Indica que varios propietarios poseen más de una parcela.
- 14) Indica que para construir se debe talar bosque, para lo cual requiere los permisos respectivos de la Corporación Nacional Forestal (en adelante, "Conaf"), lo cual es incierto. Desde la pandemia Covid-19 los organismos establecen mayores exigencias para el otorgamiento de permisos de construcción, debiendo obtener el permiso de "cambio de uso de suelo"³, a su vez, debe contar con informes favorables del SAG como de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (en adelante, "SEREMI de Vivienda y Urbanismo").
- 15) Señala que la SMA no puede pasar por alto que la construcción de viviendas en parcelas originadas bajo el Decreto Ley N° 3.516, constituye un hecho futuro e incierto condicionado por el tipo de obra que cada propietario pretenda ejecutar.
- 16) Cita jurisprudencia del Tercer Tribunal Ambiental en la cual se indica que no concurre la tipología de ingreso prevista en el literal g.1.1, del artículo 3 del Reglamento del SEIA, si el desarrollador del loteo no construye por sí mismo viviendas y que la incompatibilidad territorial de un loteo hace imposible obtener una RCA favorable, debiendo ser resuelto por autoridades sectoriales⁴, cuestiones que son aplicables al Proyecto ya que se encuentra ubicado en un sector rural.
- 17) En varias oportunidades el SEA se ha pronunciado sobre este tipo de procedimientos, señalando que el mero hecho de que un loteo tenga más de 80 parcelas no configura la tipología en comento, argumentando que la evaluación ambiental de un proyecto no puede realizarse en base a suposiciones o especulaciones en torno a las edificaciones que a futuro pueda llegar a tener un Proyecto. Al respecto, cita 9 procedimientos en los cuales el SEA se ha pronunciado en este sentido.
- 18) Finalmente, señala que el procedimiento administrativo se inició por denuncia formulada el 1 de mayo de 2022, mientras que el procedimiento se notificó por correo con fecha 19 de mayo de 2025, habiendo transcurrido 3 años y 18 días del ingreso de la denuncia, por lo que el hecho habría prescrito según lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley N° 20.417. Además, invoca la pérdida de objeto del procedimiento administrativo por la excesiva demora de la autoridad.
- 19) Acompaña set fotográfico de la parcelación, junto con los caminos y certificados del SAG para las distintas etapas de parcelación, las que se pueden revisar a continuación:

³ Dictamen N° 203, de fecha 15 de enero de 2020 de la CGR, citado en traslado del Titular, p. 8.

⁴ Sentencia Rol R-36-2023, del Tercer Tribunal Ambiental, de fecha 23 de diciembre de 2024, citado en traslado del Titular, p. 9.

Fotografía N° 1: Parcelación Camino a Cerro Negro



Fuente: Traslado Titular de fecha 19 de junio de 2025

Fotografía N° 2: Parcelación Camino a Cerro Negro



Fuente: Traslado Titular de fecha 19 de junio de 2025

Fotografía N° 3: Parcelación Camino a Cerro Negro



Fuente: Traslado Titular de fecha 19 de junio de 2025

4.3. INFORMA SOBRE INICIO DE PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SEIA A ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE COYHAIQUE

Mediante Ordinario N° 1451, de fecha 07 de julio de 2025, la SMA informo a la Ilustre Municipalidad de Coyhaique el inicio del procedimiento de Requerimiento de Ingreso al SEIA respecto del Proyecto, en consideración a que la Circular DDU N° 448, contenida en el Ord. N° 400, de fecha 06 de octubre de 2023, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo indica que *“(...) si de la revisión (...) aparece que el proyecto se trata de aquellos enumerados en el artículo 10 de la Ley N° 19.300, la DOM no podrá otorgar la recepción definitiva hasta que no acredite haber obtenido la resolución de calificación ambiental favorable”*. Al respecto, remite la Res. Ex. N° 969/2025, con el fin de que dichas materias sean abordadas mediante los procedimientos que correspondan.

Posteriormente, mediante Ord. N° 216/2025, de fecha 14 de agosto de 2025, la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Coyhaique informó a la SMA que no posee, a la fecha, ninguna solicitud de permiso de edificación y/o de solicitud de recepción de obras de edificación asociada al predio, por cual se dio inicio al requerimiento. En ese sentido, indica que no es posible aseverar si existen edificaciones que tengan o no fines agrícolas, en el tenor de lo indicado en el artículo 55 de la LGUC.

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 Camino a Cerro Negro”, 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 Camino a Cerro Negro”.

6. ANÁLISIS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO CAMINO A CERRO NEGRO”

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

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

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

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

En primer lugar, es pertinente señalar que el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 dispone el ingreso obligatorio al SEIA de aquellos “[p]royectos de **desarrollo urbano o turístico**, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1° Bis”. Al respecto, es necesario precisar que el Párrafo 1° Bis de la Ley N° 19.300 refiere al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica⁵.

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

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

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

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

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

⁵ Artículo 7° bis de la Ley N° 19.300.- “Se someterán a evaluación ambiental estratégica las políticas y planes de carácter normativo general, así como sus modificaciones sustanciales, que tengan impacto sobre el medio ambiente o la sustentabilidad, que el Presidente de la República, a proposición del Consejo de Ministros, señalado en el artículo 71, decida.

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

o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas”. (énfasis agregado).

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

- 1) **Ubicación:** El proyecto o actividad debe estar ubicado en una zona no comprendida en alguno de los planes evaluados estratégicamente, entendiéndose por tales los instrumentos de planificación territorial.
- 2) **Obras:** El proyecto o actividad debe contemplar la ejecución de obras de edificación y/o urbanización con destino habitacional, industrial y/o de equipamiento.
- 3) **Viviendas:** El proyecto o actividad debe contemplar la construcción de 80 viviendas o más;

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

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

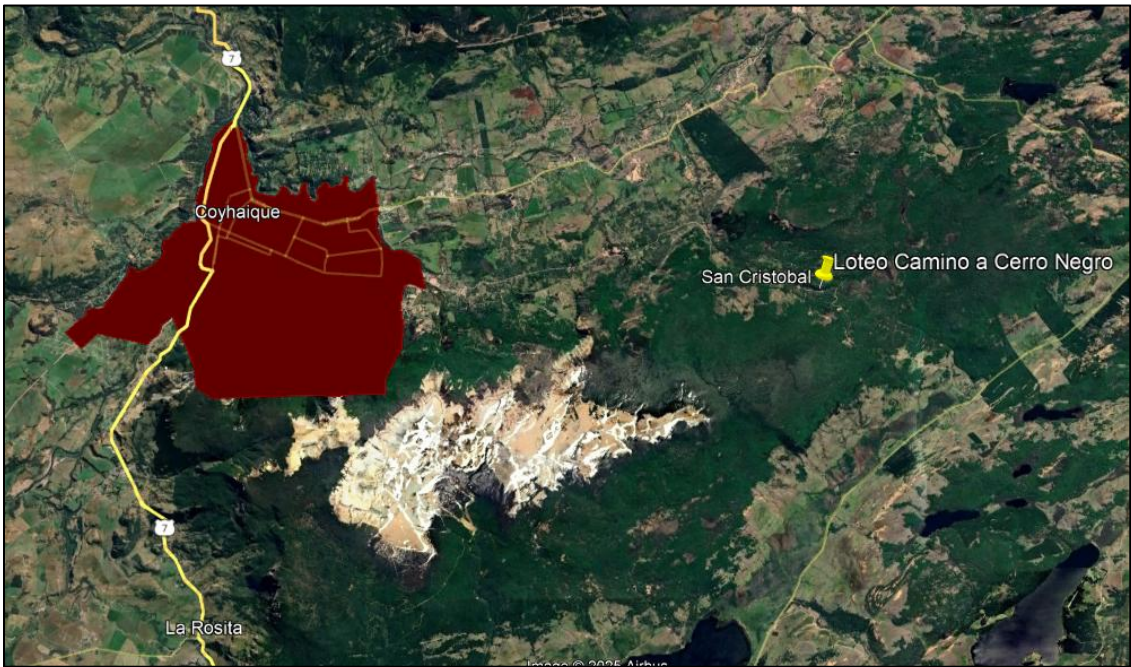
En primer lugar, el literal g) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que deberán ser evaluados ambientalmente, de forma previa a su ejecución, aquellos proyectos de desarrollo urbano que se emplacen en zonas no comprendidas en planes evaluados estratégicamente, entendiéndose por tales aquellos Instrumentos de Planificación Territorial (en adelante, “IPT”) señalados en el Título II de la LGUC y en el artículo 2.1.2. de la OGUC

En cuanto a la ubicación del Proyecto, éste se localiza en Ruta X-657, Kilometro 10 camino a Cerro Negro, comuna de Coyhaique, Provincia de Coyhaique, Región de Aysén. Al respecto, cabe tener presente que el sector en el que se emplaza el Proyecto corresponde a un **área rural**, en los términos señalados en el artículo 1.1.2 de la OGUC⁶, y no se encuentra regulada por ningún IPT.

A mayor abundamiento, cabe indicar que, mediante Resolución N° 67, de fecha 29 de septiembre de 1997, del Gobierno Regional de la Región de Aysén General Carlos Ibáñez del Campo, se aprobó la actualización del Plan Regulador Comunal de Coyhaique (en adelante, “PRC de Coyhaique”), el cual contiene las normas referentes a 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:

⁶ 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° 3: Ubicación del proyecto “Loteo Camino a Cerro Negro”, con respecto al área urbana definida en el PRC de Coyhaique.



Fuente: Elaboración propia, a partir de la información de ubicación del proyecto “Loteo Camino a Cerro Negro” y el KMZ del PRC de Coyhaique.

En consecuencia, es posible señalar que **el proyecto “Loteo Camino a Cerro Negro” 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 Civil⁷, así como lo dictaminado por la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República⁸ (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”*.

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”*.

⁷ 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”.

⁸ Dictamen N° 7.643, de fecha 15 de febrero de 2007, de la CGR.

Asentado lo anterior, se hace presente que, a partir de las actividades de fiscalización ambiental realizadas por la SMA, así como de la información proporcionada por el Titular, fue posible constatar la subdivisión del predio “Lote B”, en 266 sitios resultantes, de los cuales 211 sitios ya han sido vendidos a terceros; el mejoramiento de huellas de caminos preexistentes; y la existencia de 45 construcciones, algunas de ellas correspondientes a casas, bodegas o galpones, ejecutadas por los terceros adquirentes de los sitios resultantes de la subdivisión.

Al respecto, cabe enfatizar que, si bien existe la duda razonable de que – eventualmente – se pudieren construir más edificaciones en las parcelas que se encuentran vendidas, lo cierto es que, de la descripción que hace el Titular de su Proyecto, este consistiría en la subdivisión del predio “Lote B” y la venta de los predios resultantes. Además, se indica que existe una servidumbre de tránsito de 6 metros de ancho por 7.810 metro de largo⁹.

Por consiguiente, esta Dirección Ejecutiva concluye que el Titular **no ha ejecutado obras de edificación asociadas al Proyecto**, en los términos requeridos en el subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

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 LGUC¹⁰.

En este sentido, cabe señalar que, a partir de las actividades de fiscalización efectuadas por la SMA, no fue posible constatar la existencia de obras de urbanización ejecutadas por el Titular de Proyecto. Asimismo, y de acuerdo con los hechos constatados que dieron lugar al presente requerimiento de ingreso y que se enlistan en el Considerando N° 9 de la Res. Ex. N° 968/2025, no consta que haya sido posible identificar la existencia de alguna obra de urbanización ejecutada por el Titular del Proyecto. Por su parte, el Titular señala que el

⁹ En este sentido, el Tercer Tribunal Ambiental, en causa Rol R-25-2024, ha señalado: “Así, se desprende que la hipótesis de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1 del RSEIA radica en “contemplar” **por parte del presunto infractor la realización de determinadas obras de edificación y/o de urbanización, es decir, que tales obras se encuentren proyectadas por el realizador y se haya dado inicio a su ejecución**, lo cual podrá ser determinado a partir de elementos que permitan conocer cómo ha sido concebido el proyecto por parte de quién lo desarrolla y cuáles son las acciones que éste ha tomado para materializarlas” (énfasis agregado).

¹⁰ 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).

Proyecto no cuenta con agua potable, cañerías, sistema de tratamiento de aguas servidas, disponibilidad eléctrica, control de acceso, cerco perimetral, caminos pavimentados, ni ninguna instalación común, sino que cada propietario debe buscar la forma de obtener agua y electricidad. Finalmente, acompaña un set fotográfico en el que se da cuenta que no existen construcciones ni áreas comunes, sino que solo existiría un camino que no se encuentra pavimentado.

Al efecto, resulta pertinente relevar que el hecho de que exista factibilidad para obtener agua a través de pozo o vertiente y que exista un Comité de electrificación no son elementos suficientes que permitan confirmar que el Titular ha ejecutado alguna de las obras de urbanización a las que refiere el artículo 134 de la OGUC.

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.**

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

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

En relación a ello, cabe reiterar que, según lo indicado por el Titular, el Proyecto consiste en la subdivisión de 266 sitios para su posterior venta. Por otra parte, el Titular informa que, a la fecha de su presentación existen 45 construcciones ejecutadas por terceros adquirentes de los lotes resultantes de la subdivisión, sin identificar cuantas de estas corresponden a viviendas.

Con todo, a partir de los antecedentes que constan en el procedimiento que da lugar al presente pronunciamiento, no es posible constatar que el Proyecto contemple, en primer lugar, la construcción de viviendas, toda vez que – de acuerdo con la descripción proporcionada por el Titular de su Proyecto – este solo consiste en una subdivisión predial de un terreno de 578 hectáreas, conocido como Fundo Santa Inés. Luego, de contemplar la construcción de viviendas, tampoco sería posible asegurar la cantidad de viviendas que se construirán, la forma, tiempos determinados, ni menos si éstas serán construidas por un mismo titular, pues tal decisión corresponderá a los futuros o actuales propietarios de los predios subdivididos. En este orden de ideas, a esta Dirección Ejecutiva – a pesar de la duda razonable que asiste a la SMA – no le es posible presumir el número de viviendas que se construirán y, por tanto, no puede determinarse la superación del umbral de 80 viviendas o más, de conformidad con lo señalado en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

En conclusión, **esta Dirección Ejecutiva estima que los antecedentes que obran en el presente procedimiento no permiten determinar con certeza la cantidad de viviendas que pudieren construirse, por las consideraciones expresadas previamente, sin perjuicio de la duda razonable que ha levantado la SMA.** Con todo, se reitera lo señalado, en cuanto a que el proceso de fiscalización permitió constatar las gestiones realizadas por el Titular, en orden a subdividir el terreno; la venta de 211 de ellos; y la existencia de 45 construcciones, considerando entre ellas casas, bodegas y galpones, las cuales habrían construidas por parte de terceros adquirentes de los predios resultantes, según lo declarado por el propio Titular.

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

Sin perjuicio del análisis anterior sobre aplicabilidad de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, esta Dirección Ejecutiva estima pertinente referirse al principio preventivo en materia ambiental, el cual se construye en base a la predicción de impactos en el medio ambiente y, en segundo término, de la adopción de medidas por parte de la autoridad o privados con la finalidad de que dichos impactos ambientales no se produzcan o se minimicen¹¹.

Teniendo a la vista lo anterior, se hace presente que, de conformidad con lo constatado por la SMA, particularmente, respecto de la enajenación de 211 lotes resultantes de la subdivisión del predio "Lote B", constatada durante el procedimiento de fiscalización realizado por la Superintendencia, es posible vislumbrar la futura construcción de edificaciones como casas, cabañas o refugios por parte de los adquirentes de los lotes resultantes de la subdivisión. Al respecto, cabe agregar que dicha situación – es decir, la subdivisión, urbanización y construcción en área rural que se ha constatado en el presente caso – **podría estar en abierta infracción de normativa sectorial**, según las prevenciones que se efectuarán a continuación.

En efecto, este Servicio identifica una **eventual ilegalidad** en la que podría devenir el Proyecto, al no contar con las autorizaciones necesarias para su ejecución. Específicamente, a las que refiere el artículo 55 de la LGUC cuyo tenor es el 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***

¹¹ Hunter, Iván. "Derecho Ambiental Chileno. Tomo I" (2023), p. 9.

de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan. El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado (énfasis agregado).

En consecuencia, es posible advertir que **fuera de los límites urbanos**, esto es, en área rural, **se encuentra expresamente prohibida la 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 (tanto para la situación del inciso tercero como del inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC), 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 los incisos tercero y cuarto del artículo 55 de la LGUC**. Por ende, de mediar un pronunciamiento de los órganos competentes – SEREMI de Agricultura, SAG y Seremi MINVU, según corresponda – en orden a determinar que el Proyecto sí configura alguna de las excepciones dispuestas en el artículo 55 de la LGUC, esta Dirección Ejecutiva estima que la tipología del literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA tampoco se configuraría, puesto que el Proyecto consiste en la venta de los predios resultantes de la subdivisión del predio “Lote B”, no contemplando la construcción de viviendas por parte del Titular, razón por la cual no se supera el umbral dispuesto en la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.
- 2) Dicho lo anterior, **es menester hacer presente que la no configuración de la tipología establecida en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, en ningún caso supone una autorización para la ejecución del Proyecto**. En efecto, este pronunciamiento se enmarca en las competencias que detenta este Servicio, las cuales se circunscriben exclusivamente a la esfera ambiental. En este

orden de consideraciones, corresponderá al Titular obtener las autorizaciones y el IFC favorable y/o permisos necesarios para acreditar la conformidad del Proyecto con la normativa urbanística aplicable, así como corresponderá a las Municipalidad y Servicios correspondientes cautelar la no generación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana¹².

- 3) Al respecto, cabe hacer presente que el Ministerio de Agricultura, mediante Ord. N° 637, de fecha 12 de julio de 2022, 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 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 CGR¹³ y de la Corte Suprema¹⁴.
- 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

¹² 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).

¹³ 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.

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

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

subdivisión predial¹⁵. 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 privilegiado¹⁶.

- 5) En relación con lo anterior, este Servicio estima que el conflicto generado a propósito de las subdivisiones y urbanizaciones en área rural se origina a partir de dos circunstancias que concurren simultáneamente, cuales son: (i) que el proceso de certificación del cumplimiento del D.L. N° 3.516/1980, conforme a lo señalado en el artículo 46 de la Ley N° 18.755¹⁷, 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 vigente¹⁸.
- 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**¹⁹, lo cual, por lo demás, desvirtúa el objeto del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA el cual es, en última instancia, requerir el ingreso al SEIA de un proyecto o actividad para que éste obtenga una resolución de

¹⁵ 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).

¹⁶ 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).

¹⁷ 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”.

¹⁸ Sentencia de fecha 03 de diciembre de 2024, del Tercer Tribunal Ambiental, en causa Rol R-36-2023. Considerando trigésimo noveno: “[...] el proyecto pareciera tener un destino habitacional, en circunstancias que no se enmarca dentro de alguna de las hipótesis excepcionales del artículo 55 de la LGUC. Por ende, resulta razonable lo planteado por el SEA y la SMA, en orden a que, en forma previa a un análisis ambiental, las autoridades sectoriales discutan y determinen la legalidad del emplazamiento de este proyecto. Así las cosas, tal como han razonado el SEA y la SMA, se trata de un asunto que está sometido a regulación sectorial, y es ahí donde los órganos de la Administración deben adoptar las medidas necesarias para hacer efectivos los mandatos legislativos aplicables a estos proyectos” (énfasis agregado).

¹⁹ Sentencia de fecha 03 de diciembre de 2024, del Tercer Tribunal Ambiental, en causa Rol R-36-2023. En el mismo, **sentencia de fecha 19 de noviembre de 2025, en causa Rol C-1-2025 y sentencia de fecha 27 de noviembre de 2025**, en causa Rol R-25-2024, todas del Tercer Tribunal Ambiental.

calificación ambiental favorable²⁰. De este modo, ante un eventual procedimiento de evaluación ambiental del Proyecto, y de conformidad con lo señalado anteriormente, este Servicio **está obligado a 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 urbanística vigente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de del Reglamento del SEIA²¹.

- 7) En línea con lo anterior, la jurisprudencia del Tercer Tribunal Ambiental ha sido consistente en señalar que, en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, **es necesario ponderar si el proyecto o actividad se encuentra permitido por la legislación vigente**. En este sentido, el Tribunal ha señalado que *“en el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA resulta razonable que la autoridad pondere si el proyecto que pretende someter a evaluación ambiental se encuentra o no permitido de acuerdo a la legislación vigente. [...] De esta manera, si de los antecedentes se desprende de manera fundada que el proyecto, aun cuando se encuentre en algunas de las tipologías de ingreso, no está permitido por la legislación vigente, carece de sentido ambiental someterlo a evaluación, pues aquello además de no satisfacer los intereses generales tutelados en la evaluación -dado que no podría obtenerse la RCA-, supone colocar en el titular una carga jurídicamente imposible de cumplir”*²² (énfasis agregado).
- 8) 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. En este sentido, el Tercer Tribunal Ambiental – al pronunciarse sobre los órganos con competencia para abordar la legalidad de los proyectos con destino habitacional en áreas rurales - ha señalado que *“[p]or ende, resulta razonable lo planteado por el SEA y la SMA, en orden a que, en forma previa a un análisis ambiental, las autoridades sectoriales discutan y determinen la legalidad del emplazamiento de este proyecto. Así las cosas, tal como han razonado el SEA y la SMA, se trata de un asunto que está sometido a regulación sectorial, y es ahí donde los órganos de la Administración deben adoptar las medidas necesarias para hacer efectivos los mandatos legislativos aplicables a estos proyectos. Una interpretación contraria, tendría como consecuencia someter al SEIA proyectos en los que existen antecedentes fundados para presumir su incompatibilidad territorial, y por ende, que no podrán obtener la RCA”*²³ (énfasis agregado).

²⁰ Sentencia de fecha 03 de diciembre de 2024, del Tercer Tribunal Ambiental, en causa Rol R-36-2023. Considerando trigésimo segundo: “[...] En suma, es claro que el objeto del procedimiento de requerimiento de ingreso, para el caso de que se confirme la elusión, consiste en requerir el ingreso del proyecto al SEIA, bajo apercibimiento de sanción, con la finalidad de obtener una RCA favorable”.

²¹ Artículo 37 del Reglamento del SEIA.- 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).

²³ Sentencia de fecha 03 de diciembre de 2024, del Tercer Tribunal Ambiental, en causa Rol R-36-2023. Considerando trigésimo noveno.

- 9) Adicionalmente, a quien corresponda supervigilar el cumplimiento de las disposiciones de la LGUC, debe tener presente lo dispuesto en el artículo 138 de la LGUC²⁴, 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.

²⁴ 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”.*

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 Berenice Gillibrand Mellado, consistentes en la subdivisión del predio denominado “Lote B”, ubicado en Ruta X-657, Kilometro 10 camino a Cerro Negro, comuna de Coyhaique, Provincia de Coyhaique, Región de Aysén, junto con la habilitación de caminos, **no configuran, en la actualidad, la tipología de ingreso al SEIA establecida en el subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.**

Ello, sin perjuicio de las prevenciones realizadas por esta Dirección Ejecutiva en la sección N° 6.1.4 del presente Oficio, en cuanto a que no implica una regularización o autorización para la ejecución del proyecto “Loteo Camino a Cerro Negro”, 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 – como el proyecto en análisis – 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.



Firmado por: Valentina
Alejandra Durán
Medina
Fecha: 02/12/2025
15:25:43 CLST