

**INICIA PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE
INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO
AMBIENTAL DEL PROYECTO “HACIENDA GUAY GUAY”
Y CONFIERE TRASLADO A INMOBILIARIA E
INVERSIONES CHICUREO SPA**

RESOLUCIÓN EXENTA N°1609.

SANTIAGO, 20 de septiembre de 2022.

VISTOS:

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N°20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”); en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N°19.300”); en el Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “RSEIA”); en la Ley N°19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; en la Resolución Exenta N°769, de 2015, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el Instructivo para la Tramitación de los Requerimientos de Ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental; en el expediente administrativo de requerimiento de ingreso REQ-020-2022; en el Decreto con Fuerza de Ley N°3, de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°2124, de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto Exento RA N°118894/55/2022, de 2022, de la Subsecretaría de Medio Ambiente, que nombra Superintendente Subrogante; en la Resolución Exenta RA 119123/104/2022, de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que renueva nombramiento para el cargo de fiscal; en la Resolución Exenta N°658, de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el orden de subrogancia para el cargo de fiscal; en la Resolución Exenta N°659, de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece orden de subrogancia para el cargo de Jefe del Departamento Jurídico; y en la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República (en adelante, “CGR”), que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES GENERALES

1° La Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”) fue creada para ejecutar, organizar y coordinar el seguimiento y fiscalización de las Resoluciones de Calificación Ambiental (en adelante, “RCA”), de las medidas de los Planes de Prevención y, o de Descontaminación Ambiental, del contenido de las Normas de Calidad Ambiental y Normas de Emisión, y de los Planes de Manejo, cuando corresponda, y de todos aquellos otros instrumentos de carácter ambiental que establece la ley, así como imponer sanciones en caso que se constaten infracciones de su competencia.

2° La letra i) del artículo 3° de la LOSMA establece que la SMA tiene, entre otras funciones y atribuciones, el requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”), mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de

sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10 de la Ley N°19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”) y no cuenten con una RCA, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente.

3° El artículo 8° de la Ley N°19.300, señala que *“los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental (...)”*. Por su parte, el artículo 10 de la mencionada Ley, establece un listado de los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, y que, por tanto, previo a ejecutarse, deberán someterse al SEIA.

4° Requerir el ingreso de un proyecto que ha eludido el SEIA, es una medida correctiva ordenada por la SMA en el marco de sus facultades de fiscalización, y que se adopta a través del inicio de un procedimiento administrativo especial, el cual no obsta ni impide el posterior inicio de un procedimiento sancionatorio ambiental, para efectos de imponer las sanciones que correspondan por los incumplimientos normativos incurridos por un titular, en atención al lapso de tiempo en que ejecutó irregularmente su actividad.

5° Lo anterior, ha sido reconocido por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, Dictamen N°18602 de 2017 al señalar que *“(...) es menester puntualizar que la circunstancia que el titular someta voluntariamente su proyecto o actividad al SEIA después de iniciada su ejecución, es sin perjuicio de la sanción que la SMA pueda imponerle con arreglo al artículo 35, letra b), de su ley orgánica, como también de la responsabilidad por daño ambiental que haya podido originarse a su respecto a causa de tal ejecución irregular”*.

6° A su turno, el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, refiriéndose a un caso de elusión al SEIA, ha resuelto que, frente a esta infracción, *“la SMA cuenta con espacios de discrecionalidad para -fundadamente- optar entre requerir al regulado el ingreso al SEIA de manera conjunta con la sanción, luego de haber concluido el procedimiento administrativo sancionatorio, o bien aplicar indistintamente una u otra medida. Lo anterior, constituye además una manifestación del principio de oportunidad, conforme a las facultades y atribuciones que le han sido conferidas en virtud de lo dispuesto en el art. 3 de la LOSMA, las que no tienen un carácter excluyente ni fijan un criterio temporal; por cuanto todas ellas se encuentran dirigidas a satisfacer el interés general que subyace a la protección ambiental”*¹.

7° En aplicación de estas competencias, en lo sucesivo se expondrán una serie de antecedentes que le permiten a esta Superintendencia dar inicio a un procedimiento administrativo, cuyo objetivo es indagar si el proyecto **“Hacienda Guay Guay”** (en adelante, el “proyecto”), de **Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA** (en adelante, el “titular”), debe someterse a evaluación previa de su impacto ambiental, dado que correspondería a un proyecto que cumpliría con lo establecido en los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

II. SOBRE LAS DENUNCIAS Y LA ACTIVIDAD DE INSPECCIÓN AMBIENTAL

8° A través de Oficio N°36/2019, de fecha 14 de enero de 2020, la Ilustre Municipalidad de Colina solicitó a la SMA la fiscalización de tres proyectos

¹ Ilustre Tercer Tribunal Ambiental. Causa Rol R-4-2021. Sentencia de fecha 07 de marzo de 2022. Considerando 43°.

inmobiliarios emplazados en la comuna de Colina en una Zona de Preservación Ecológica, entre ellos, el proyecto “Hacienda Guay Guay”, del titular Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA. A su presentación, la Ilustre Municipalidad de Colina acompañó una serie de documentos.

9° La denuncia anterior fue ingresada al sistema de registro de la SMA con el **ID 11-XIII-2020** y dio origen a una investigación por parte de este organismo, sistematizada en el expediente de fiscalización ambiental **DFZ-2020-2934-XIII-SRCA**.

10° En el marco de esta investigación, la Superintendencia requirió información a Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA y a la Secretaría Regional Ministerial (en adelante, “Seremi”) de Vivienda y Urbanismo, al Servicio Agrícola Ganadero (en adelante, “SAG”) y a la Ilustre Municipalidad de Colina, todos de la región Metropolitana. De lo anterior, fue posible concluir lo siguiente:

(i) El proyecto se ha identificado como **“Hacienda Guay Guay”**, localizado en la **comuna de Colina**, en el sector de Chicureo, específicamente, en Avenida José Rabat Oriente, provincia de Chacabuco, región Metropolitana. Adicionalmente, en virtud del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (en adelante, “PRMS”), **se tiene que el proyecto se emplaza sobre un Área de Preservación Ecológica** (en adelante, “APE”).

(ii) El titular del proyecto es **Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA**.

(iii) El proyecto consiste en el **loteo del predio denominado “Resto Fundo Guay Guay”, en 1.269 parcelas de 5.000 m² aproximadamente**.

(iv) Al ser un loteo, el proyecto contempla la **ejecución de obras interiores necesarias para dotar de servicios a las 1.269 parcelas**. Las obras mínimas, declaradas por el titular, consisten en **habilitar un acceso al conjunto; abrir nuevos caminos y ensanchar caminos interiores preexistentes; dotar a cada parcela de un sistema de distribución de agua potable; habilitar una red eléctrica subterránea a la que cada parcela pueda empalmarse; y erigir un sistema de iluminación de caminos**. En cuanto al alcantarillado de las parcelas, éste declaró que estará conformado por soluciones individuales de cada propietario.

(v) Según lo declarado por el titular en su escrito de fecha 10 de diciembre de 2020, **aproximadamente 846 parcelas estarán disponibles para ser adquiridas por particulares**; mientras que **las restantes estarán destinadas a la apertura de caminos interiores e instalaciones necesarias para otorgar servicios a las parcelas, sin perjuicio de que se conservarán algunas de éstas bajo su dominio**. A la fecha de la presentación antes citada, **127 parcelas habrían sido transferidas en propiedad o prometidas a particulares, además de existir tres de dominio de Longotoma SpA**, que tendrían por objeto servir de caminos de accesos a todos los predios.

(vi) Cabe hacer presente que, en virtud de los antecedentes entregados por el titular, **la única vía de acceso al proyecto, que coincide en parte con el trazado de un tramo de uno de los lotes, se emplaza dentro del perfil vial urbano de la denominada Avenida José Rabat, afecta a cesión de utilidad pública** en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial Comunal, así como también en el plano del Estudio de Impacto Urbano aprobado para la Zona de Desarrollo Urbano Condicionado Piedra Roja.

(vii) En cuanto a los permisos y/o autorizaciones obtenidas para la ejecución del proyecto, se encuentran los siguientes:

- **Certificado N°4.734, de fecha 30 de octubre de 1996, del SAG**, que certifica que la subdivisión del predio, “Resto Fundo Parrón de Guay Guay”, Rol N°165-8, de la comuna de Colina, de propiedad de Agrícola Maitenes Limitada, superficie parcelada

1.253 hectáreas, N° de parcelas 1.752 lotes, cumple con la normativa vigente para los predios rústicos.

- **ORD. N°79.124, de fecha 07 de mayo de 2019, del Servicio de Vivienda y Urbanismo (en adelante, "Serviu") de la región Metropolitana**, que informa favorablemente el proyecto de pavimentación y aguas lluvias, loteo Piedra Roja, Avenida José Rabatt 18N, sectores 1 a 6.

- **ORD. N°83.062, de fecha 19 de marzo de 2020, del Serviu de la región Metropolitana**, que informa favorablemente el proyecto de pavimentación y aguas lluvias, loteo Piedra Roja, Avenida José Rabatt (T-18N), tramo: frente al lote A-1.1N.

(viii) Además, el titular del proyecto presentó, en lo relevante, los siguientes documentos asociados a la ejecución de su proyecto:

- **Copia de escritura pública de contrato de compraventa celebrado entre Agrícola Chicolante Limitada y otras, e Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA, con fecha 30 de diciembre de 2016**, ante la 1° Notaría de Santiago, Repertorio N°18.964/2016, que da cuenta de la adquisición, por parte del titular, de las parcelas en que éste ejecuta su proyecto.

- **Carta N°00191, de fecha 15 de marzo de 2017, de Aguas Manquehue**, que responde a Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA, su solicitud de prestación de servicios sanitarios al Loteo Hacienda Guay Guay, comuna de Colina (Informe de factibilidad).

- **Certificado de factibilidad, ACI 655/2017, de fecha 29 de mayo de 2017, de Enel Distribución S.A.**, para el suministro de energía eléctrica a la propiedad del proyecto.

- **Carta, de fecha 07 de julio de 2018, del titular**, por medio de la cual éste informa a Aguas Manquehue su aceptación a la propuesta de la Carta N°00462, de fecha 28 de junio de 2018, que da cuenta de las obras e inversiones necesarias para abastecer de agua potable a 432 parcelas del proyecto Guay Guay, comuna de Colina.

- **Escritura pública de contrato de constitución de servidumbres, celebrada entre Longotoma SpA e Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA, la primera en favor de ésta última, con fecha 02 de abril de 2019**, ante la 33° Notaría de Santiago, Repertorio N°5022-2019. La escritura da cuenta de que las servidumbres constituidas son perpetuas, no exclusivas y gratuitas, y que éstas corresponden a servidumbres de acueducto; de electricidad y postación; de escurrimiento; de ocupación y pozo; de tránsito y paso; y para la instalación, si fuera el caso, de subestaciones de electricidad e instalación de bombas para dar o disminuir la presión de agua potable o de riego.

- **Subcontrato de construcción de suma alzada, celebrado entre Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA y EBCO S.A., de fecha 30 de septiembre de 2019**, en que se contrata la ejecución de las siguientes obras del proyecto: instalación de faenas; limpieza general de los caminos existentes; apertura de nuevos caminos; replanteo y trazados topográficos; monolitización de vértices.

- **Factura electrónica N°64, de fecha 24 de enero de 2020**, con motivo de la perforación de un pozo profundo (N°1), emitida por Cruzat Ingeniería S.A.; y **orden de compra N°2, de fecha 07 de febrero de 2020**, con motivo de la perforación de pozo profundo (N°1), emitida por Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA.

- **Factura electrónica N°1307, de fecha 02 de junio de 2020**, con motivo de la perforación de un pozo profundo (N°2), emitida por Cruzat Ingeniería S.A.

- **Copia de escritura pública de contrato de compraventa de derecho de aprovechamiento de aguas subterráneas celebrada entre**

Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA e Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA, con fecha 26 de junio de 2020, ante la 27° Notaría de Santiago, Repertorio N°6798-2020. En dicha escritura, se da cuenta de que Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA vende, cede y transfiere a Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA, quien compra, acepta y adquiere para sí, parte del derecho de aprovechamiento consuntivo de aguas subterráneas, de uso permanente y continuo, por un caudal de dos litros por segundo, que se captan del Acuífero de Chicureo, ubicado en la provincia de Chacabuco, región Metropolitana.

- **Certificado del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de fecha 13 de julio de 2020**, que certifica que la inscripción de fojas 122 número 173 correspondiente al Registro de Propiedad de Aguas del año 2020, está conforme con su original y se encuentra vigente al día 10 de julio de 2020.

- **Presupuesto, de fecha 06 de agosto de 2020, por parte de Cherquenco Limitada, dirigido a EBCO S.A.**, para la confección e instalación de portón; y **orden de compra N°11, de fecha 27 de agosto de 2020**, con motivo de la confección e instalación de portón, emitida por Inmobiliaria e Inversiones Chicureo.

- **Carta, de fecha 14 de agosto de 2020, de James Walker Denham**, que da cuenta de cotización para la fabricación e instalación de letrero publicitario del proyecto; y facturas del servicio prestado por dicho concepto.

(ix) En base a los antecedentes indicados, se tiene que, si bien la subdivisión del “Resto Fundo Guay Guay” fue aprobada el año 1996, **es a través del contrato de compraventa celebrado entre Agrícola Chicolante Limitada y otras, e Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA, de fecha 30 de diciembre de 2016, que ésta última sociedad adquirió las parcelas resultantes de dicha subdivisión. A partir de dicha fecha, según lo declarado por el titular, éste comenzó a celebrar promesas de compraventa y compraventas con compradores particulares.**

(x) En virtud de lo informado por el titular, en su presentación de fecha 10 de diciembre de 2020, respecto al orden temporal de ejecución del proyecto, se tiene:

- Que, al momento de adquirir las parcelas, “(...) *se encontraban ejecutados 12,5 kilómetros aproximadamente de apertura de caminos al interior del predio. Además, el año 2015 se inició la construcción de caminos de acceso al predio desde la Avenida José Rabat, a través de la servidumbre Piedra Roja (...). Del mismo modo, a esa fecha, se habían instalado distintos letreros orientativos y publicitarios del proyecto*”.

- Que, **durante el año 2017, se construyeron los portones de acceso y se continuó con la apertura de caminos interiores.** Indició que, a la fecha de su presentación, solo se encontraría pendiente la apertura de tres caminos secundarios proyectados y el ensanchamiento de los caminos secundarios para efectos de permitir la instalación de las redes de servicios básicos para las parcelas.

- Que, “(...) **a partir del año 2018, se confeccionaron las demarcaciones de las parcelas, mediante la instalación de monolitos de hormigón y de letreros indicativos con la misma denominación del plano de subdivisión aprobado por el SAG**” (énfasis agregado).

- Que, “**en octubre de 2019 se iniciaron las obras de construcción de la instalación de faenas, la perforación y la construcción de dos pozos profundos, ambos cuales se encuentran ya instalados y uno de ellos cabalmente habilitado para la efectiva extracción y alumbrado de las aguas**” (énfasis agregado).

- Que, el titular “(...) **ha solicitado una serie de informes de factibilidad de las empresas Aguas Manquehue (Andinas) y Enel Distribución Chile S.A., con el objeto de sujetar a su aprobación la factibilidad de proyectos de suministro,**

abastecimiento y riego para las parcelas del Proyecto. A la fecha se han recibido tres informes favorables para estos proyectos por parte de las empresas antecedentes, quedando [a la fecha de su presentación,] únicamente pendiente su construcción” (énfasis agregado).

(xi) En virtud de lo informado por la Ilustre Municipalidad de Colina, **dicha entidad edilicia no registra autorizaciones ni construcciones de su competencia asociadas al proyecto.**

(xii) El proyecto es promocionado en distintas plataformas virtuales, algunas de ellas:

- Su sitio web oficial, en que se indica que “las parcelas de Hacienda Guay Guay ofrecen espectaculares vistas panorámicas al Valle de Chicureo y los cerros que la rodean. Además, su ubicación estratégica, próxima al polo urbano de Piedra Roja, permite acceder a centros comerciales, colegios, clínicas, y la variada infraestructura que Chicureo pone a disposición. El sector posee obras viales consolidadas, como Avenida José Rabat, Avenida Sergio Correa, lo que facilita la conexión directa y solo a minutos con las autopistas urbanas de Radial Nororiente, la vía Juan Pablo II (que une a Chicureo con Los Trapenses), y la Ruta 5”² (énfasis agregado).

- En el sitio destinado a la venta y arriendo de inmuebles, “Trovit”, en que se promociona la venta de una de las parcelas de la siguiente manera:

“Sitio en venta con vista al valle de Chicureo en proyecto de condominio Hacienda Guay Guay.

Hacienda Guay Guay es un **conjunto habitacional de parcelas desde los 5.000m²**, ubicado en el sector nor-oriente del Valle de Chicureo, al final de la Avenida José Rabat en la comuna de Colina.

(...) El proyecto **cuenta con un Reglamento de Normas Especiales de Convivencia y Desarrollo** disponible para información de los compradores en el que se establecen las reglamentaciones privadas acordadas con el fin de asegurar un entorno cuidado y respetado para todos los propietarios.

(...) Hacienda Guay Guay contará con los siguientes servicios: **acceso controlado, caminos pavimentados, iluminación Vial, red de agua potable, red eléctrica subterránea de baja tensión, pudiendo existir red aérea en los casos de media tensión**”³ (énfasis agregados).

- En el sitio destinado a la venta y arriendo de inmuebles, “Portal Inmobiliario”, en que el proyecto se promociona con la siguiente descripción:

“Ubicado en Chicureo oriente, Hacienda Guay Guay ofrece espectaculares vistas panorámicas al valle de Chicureo y los cerros que la rodean. Además su ubicación estratégica permite conexión directa y solo a minutos con la vía Juan Pablo II (que une a Chicureo con Los Trapenses), la Radial Nororiente y la Ruta 5. Y a solo 8 minutos del centro urbano de Piedra Roja.

Terreno de 5.000 mts², con hermosas vistas al Valle de Chicureo. Orientación Norponiente. **El terreno está ubicado dentro de condominio Hacienda Guay Guay, proyecto de primer nivel y en proceso de urbanización.** Cercano a colegios, supermercados, etc.”⁴ (énfasis agregado).

- Por último, en la plataforma “Instagram”, en que el proyecto se promociona con frases tales como “¡Permítete el lujo de vivir como mereces”; “Una

² Sitio Web: <https://www.guayguay.cl/> [Última vez consultado: 02 de septiembre de 2022].

³ Sitio Web: <https://casas.trovit.cl/listing/sitio-en-venta-en-piedra-roja.a7638b9e-c6a3-3b29-8a88-458f7a4f640a> [Última vez consultado: 02 de septiembre de 2022].

⁴ Sitio Web: <https://www.portalinmobiliario.com/MLC-938554076-terreno-de-5000-mts2-hermosa-vista-hacienda-guay-guay- JM> [Última vez consultado: 02 de septiembre de 2022].

excelente oportunidad de inversión y una increíble calidad de vida”; “El estilo de vida que buscas es posible! Hacienda Guay Guay será un condominio con portería, seguridad y accesos controlados. La libertad de vivir como siempre lo imaginaste”; “¿Te imaginas tener un jardín inmenso en tu casa? En Hacienda Guay Guay puedes hacerlo realidad (...); “Vive en equilibrio con la naturaleza en terrenos desde 5mil m²”; “En Hacienda Guay Guay encontrarás la tranquilidad y seguridad que tú y tu familia se merecen”; “Crea memorias inolvidables en tu nuevo hogar rodeado de naturaleza”; “Tu nuevo hogar siempre será tu mejor inversión”; entre otras⁵.

11° Cabe hacer presente que, a fin de contar con un pronunciamiento unificado sobre los permisos requeridos para la ejecución del proyecto y otros tres similares emplazados en APE, la SMA solicitó un informe a la Seremi de Vivienda y Urbanismo en dicho sentido. Al respecto, a través de ORD. N°189, de 18 de enero de 2022, la Seremi de Vivienda y Urbanismo dio respuesta a lo requerido, distinguiendo entre los permisos necesarios para la subdivisión de terrenos en el área y para las construcciones:

(i) Respecto a lo primero, la Seremi de Vivienda y Urbanismo precisó que la subdivisión del terreno del proyecto fue aprobada por el SAG bajo el D.L. N°3516, normativa que hoy **no aplica para esta zona**, y que fue cuestionada en su aplicación por la CGR en el Dictamen N°9102, de fecha 16 de marzo de 2017. Agregó que *“en virtud de ello, durante el año 2017 esta Secretaría Ministerial inició procedimientos de invalidación respecto a numerosos pronunciamientos que certificaron las subdivisiones en estas zonas. Sin embargo, aquellos procedimientos no terminaron con la invalidación de tales actos, ya sea por haber transcurrido más allá del término legal para iniciarlos, o bien, por existir **derechos adquiridos de buena fe y/o situaciones jurídicas consolidadas**”* (énfasis agregado).

(ii) Por su parte, en cuanto a las construcciones en área rural, la Seremi de Vivienda y Urbanismo indicó que *“(...) según dispone el inciso primero del artículo 55 de la LGUC, por regla general, fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones. Sin embargo, excepcionalmente el Director de Obras Municipales podrá otorgar permisos de edificación respecto de obras emplazadas en área rural en conformidad a lo dispuesto en el Art. 55 de la LGUC y el Art. 2.1.19 de la OGUC”*. Ahora, agregó que **“ninguno de los cuatro Proyectos se enmarcaría dentro de las categorías previamente descritas, dado que aquellos se describen como proyectos de venta de sitios en suelo rural, sin considerar las construcciones que eventualmente puedan desarrollar los futuros propietarios en ellos, quienes deberán solicitar los permisos correspondientes en su oportunidad. Bajo dicho entendimiento, ninguno de los cuatro Proyectos debería solicitar un informe favorable de esta Secretaría Ministerial en virtud del Art. 55 LGUC”** (énfasis agregado).

Sin embargo, añadió que se debe *“(...) considerar (...) las construcciones que actualmente se encuentran materializadas en estos Proyectos (...). [En tal sentido] (...), tales obras no son compatibles con los usos y destinos que contempla el Instrumento de Planificación Territorial vigente en la zona desde el año 1994 (en Lo Barnechea) y 1997 (Colina), dado que todos ellos se emplazan en una de las Áreas de Valor Natural reconocidas por el PRMS en el Art. 8.3.1 de su Ordenanza, específicamente, en las Áreas de Preservación Ecológica consagradas en el Art. 8.3.1.1 del PRMS. (...).*

Como se observa, en dichas áreas no existe una prohibición absoluta para el desarrollo de proyectos, pero se establecen expresamente los destinos que sí son admitidos en ellas: científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico (...).

⁵ Sitio Web: <https://www.instagram.com/haciendaguayguay/?hl=es> [Última vez consultado: 02 de septiembre de 2022].

Por lo demás, la incompatibilidad de esta clase de construcciones en estas Áreas de Valor Natural se ve reforzada en la Memoria Explicativa del PRMS, en la cual se establece lo siguiente respecto a las Áreas de Preservación Ecológica:

En el Capítulo IV 'Descripción del Plan', letra B 'Ámbito Territorial', se señala que se identificaron áreas que se excluyeron del desarrollo urbano.

En el mismo Capítulo IV, letra C 'Identificación de las Macro-Áreas', N°2 'Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano', se indica que corresponden 'al territorio restringido o excluido para la localización de actividades urbanas, cuyas condiciones naturales les hacen definibles como no edificables o de edificación restringida, por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos o por corresponder a zonas de gran interés y valor ecológico que es preciso proteger de la intervención humana. (...).

En definitiva, respecto a las construcciones ejecutadas por los titulares de los cuatro proyectos, **ninguna de ellas es compatible con los usos y destinos que contempla el Instrumento de Planificación Territorial vigente**".

Además, informó que "según dispone el artículo 116 de la LGUC, la construcción de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza en suelo urbano o rural **requiere contar con el permiso de la Dirección de Obras Municipales para ejecutarse legítimamente** (...)" (énfasis agregado). Destaca que lo anterior es reforzado por la Circular DDU 455, y que el proyecto no cuenta con tales permisos, por lo cual, las obras ejecutadas y/o proyectadas de la actividad, se encuentran sin amparo legal.

Con todo, la Seremi de Vivienda y Urbanismo indicó que "los propietarios que adquirieron el dominio de tales sitios de buena fe podrán solicitar los permisos de edificación ante la autoridad competente para ejecutar las construcciones compatibles con los usos o actividades que autoriza el instrumento de planificación territorial en la zona y aquellas que permite la ley".

En síntesis, concluyó que (i) **la subdivisión del proyecto se ejecutó bajo las autorizaciones legales exigibles**, pero (ii) **no así las construcciones ejecutadas en los terrenos del proyecto**, habilitadas para recibir a los futuros propietarios de los sitios individuales.

12° Por otro lado, esta Superintendencia consultó al SAG si el proyecto, junto con otros tres similares emplazados en APE, ha dado cumplimiento a la LGUC y si debe contar con el informe favorable contemplado en el artículo 55 de la LGUC para su ejecución. Al respecto, a través del ORD. N°818/2021, de 12 de mayo de 2021, el SAG señaló que "es opinión de este Servicio, que sin perjuicio de la normativa por la cual se subdividió el predio, **la normativa aplicable a las construcciones corresponden a las exigidas al momento de presentar el proyecto de construcción** y en esta hipótesis, el informe que emita el SAG corresponde siempre a un insumo de permiso de construcción, o insumo para el informe de la Seremi de Agricultura.

Con todo, según señala el artículo 4to. de la LGUC, **corresponde al Ministerio de Vivienda y Urbanismo**, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, supervisar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial".

III. SOBRE LAS CAUSALES DE INGRESO AL SEIA QUE SE CONFIGURARÍAN EN LA ESPECIE

13° Los antecedentes levantados en la investigación fueron contrastados con las causales de ingreso de proyectos y actividades al SEIA, listadas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, en particular, con las causales de los literales g), h) y p).

LITERAL G) DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY N°19.300

14° En cuanto al **literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, éste establece que son susceptibles de generar impacto ambiental y, por lo tanto, requieren de un procedimiento de evaluación ambiental previo, aquellos *“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”*.

15° Por su parte, el artículo segundo transitorio del RSEIA, para efectos de lo establecido en la letra g) del artículo 3° (tipología que desarrolla el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300), indica que *“se considerarán evaluados estratégicamente, de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis, del Título II de la Ley, los planes calificados mediante el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental de manera previa a la entrada en vigencia de la Ley N°20.417, así como los planes que se encuentren vigentes desde antes de la dictación de la Ley N°19.300”*.

16° En relación con la localización del proyecto, tal como se constató en la fase investigativa, éste se emplaza en la comuna de Colina, en el sector de Chicureo, específicamente, en Avenida José Rabat Oriente, provincia de Chacabuco, región Metropolitana.

17° Al respecto, cabe hacer presente que, al momento de aprobarse la subdivisión del predio por parte del SAG, dicha zona no se encontraba incluida dentro de un Instrumento de Planificación Territorial. Sin embargo, a partir de la **Resolución N°39, de fecha 29 de octubre de 1997, publicada en el Diario Oficial con fecha 12 de diciembre del mismo año, se modificó el PRMS**, promulgado por la Resolución N°20, del 06 de octubre de 1994, publicada en el Diario Oficial con fecha 04 de noviembre del mismo año, **en el sentido de incorporar al territorio de dicho Plan, las comunas de Colina, Lampa y Til-Til.**

18° Pues bien, **en atención a que el titular adquirió las parcelas resultantes de la subdivisión autorizada mediante el Certificado N°4.734, de fecha 30 de octubre de 1996, del SAG, a partir de un contrato celebrado con fecha 30 de diciembre de 2016; y que, sólo desde dicha fecha, éste comenzó la planificación y ejecución material de su proyecto (incluyendo la demarcación de las parcelas), se concluye que el sector donde éste se emplaza se encuentra, desde su génesis, dentro del PRMS y, por tanto, corresponde a una zona evaluada estratégicamente.**

19° Así las cosas, **no se cumple con el requisito basal exigido por la tipología en análisis y, en consecuencia, ésta no resulta aplicable en la especie.**

**LITERAL H) DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY
N°19.300**

20° En cuanto al **literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, éste señala que requieren de evaluación ambiental previa los *“proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas”*.

21° De acuerdo con la actividad de fiscalización, el **proyecto se sitúa en un predio ubicado en la comuna de Colina, dentro de la región Metropolitana de Santiago**, la cual ha sido declarada **Zona Saturada por MP10, Partículas en Suspensión, O₃ y CO₂**; y **Zona Latente por NO₂**, mediante el Decreto Supremo N°131, de 1996, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia; y **Zona Saturada por MP2,5**, mediante el Decreto Supremo N°67, de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente.

Así las cosas, **se cumple con el primer requisito de la tipología en análisis, más aún, considerando que el titular adquirió las parcelas resultantes de la subdivisión autorizada, a partir de un contrato celebrado con fecha 30 de diciembre de 2016; y que, sólo desde dicha fecha, éste comenzó la planificación y ejecución material de su proyecto.**

22° Luego, el artículo 3° del RSEIA en su literal h.1) desarrolla esta tipología, estableciendo que *“se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características (...)”*.

23° Al respecto, pese a que el terreno dónde se ejecuta el proyecto haya sido subdividido utilizado el mecanismo del Decreto Ley N°3516, promulgado con fecha 19 de noviembre de 1980, del Ministerio de Agricultura (en adelante, “D.L. N°3516”) para la subdivisión de predios rústicos, en los hechos, **nos situamos frente a un loteo**, en tanto, dentro de los procesos de subdivisión y urbanización de suelos, el artículo 65 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “LGUC”) establece que para las *“subdivisiones”* de terrenos propiamente tales, no se requiere la ejecución de obras de urbanización, por ser suficientes las existentes; **mientras que para los “loteos”, se requiere la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones⁶, tal como sucede en el caso en análisis.**

Precisamente, sobre la base de la evidencia levantada por la SMA, es posible concluir que **existen una serie de acciones del titular que buscan que su proyecto se configure como un loteo, con sus correspondientes obras de urbanización y vías públicas, para habilitar el uso de las parcelas con fines habitacionales, sin sujetarse a los objetivos dispuestos por la normativa del D.L. N°3516.** A mayor abundamiento, **el titular proveerá de un entorno con condiciones mínimas de habitabilidad y acceso para que los propietarios puedan instalar su residencia o segunda vivienda**, alterando el suelo del predio, la morfología del sector, su flora, fauna e idiosincrasia, sin ninguna característica en el diseño que permita vislumbrar

⁶ Según el artículo 2.2.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “OGUC”), *“la subdivisión del suelo es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes. Para estos efectos, se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial”*. En tanto, el loteo se define en el artículo 1.1.2 de la OGUC, como el *“proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas y su correspondiente urbanización”*.

un fin agrícola, ganadero o forestal asociado, sentando las bases para la **generación de un núcleo urbano**.

En efecto, se debe hacer presente que, conforme al artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (en adelante, “OGUC”), la definición de urbanizar es **“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, y fuera del terreno propio en los casos del inciso cuarto del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”** (énfasis agregado). Por su parte, el artículo 134 de la LGUC, indica que **“para 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 de terreno”** (énfasis agregado).

Pues bien, en línea con lo anterior, el titular contempla **urbanizar un terreno propio, específicamente, un proyecto de loteo⁷**, en tanto pretende **habilitar un acceso al conjunto de parcelas; dotar a cada una de éstas de un sistema de distribución de agua potable; habilitar una red eléctrica subterránea a la que cada parcela pueda empalmarse; y erigir un sistema de iluminación de caminos**. Incluso, el proyecto contempla la **apertura y ensanchamiento de caminos interiores; su pavimentación; y la implementación conjunta de un sistema de evacuación de aguas lluvias**.

Se hace presente que, si bien casi todas las obras descritas en el artículo 134 de la LGUC se encuentran contempladas en el proyecto ejecutado por el titular, conforme el ORD. N°83, de fecha 22 de febrero de 2022, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, respecto a la expresión **“cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”** utilizada en el artículo 1.1.2. de la OGUC, **bastará que se ejecute cualquiera de ellas para estar frente a una actividad de urbanización**.

24° Con todo, las características del proyecto también permiten caracterizarlo como un **conjunto de viviendas**.

Efectivamente, se debe tener en cuenta que el regulador, en el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el literal h) del artículo 3° del RSEIA, no utilizó los verbos **“edificar”** o **“construir”** las viviendas, sino que **recurrió a la expresión “conjunto de viviendas” como descriptor en sí mismo**. El uso de la expresión en este sentido -es decir, sin asociarla a un verbo rector de acción actual- **es coherente con el principio preventivo**, pilar sobre el que se funda el SEIA, al no sujetar la existencia del **“conjunto de viviendas”** a la actual construcción o edificación de éstas. Así, la evaluación ambiental sirve **“como un instrumento preventivo de control sobre proyectos determinados”⁸**, en este caso, sobre los de desarrollo inmobiliario en zonas declaradas latentes o saturadas, permitiendo abordar sus impactos en forma previa a su materialización.

Una interpretación diferente se traduciría en el sinsentido de que la SMA ejercería sus competencias cuando el desarrollo inmobiliario -y en este caso específico, el conjunto de viviendas- se encontrase ya construido o en construcción, de

⁷ No es óbice para caracterizar las obras ejecutadas como **“obras de urbanización”**, que éstas no se emplacen formalmente en el espacio público existente, al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo, o en el área del predio que estuviere afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo. Lo anterior, en tanto, estas ubicaciones se desprenden del caso en que formalmente se hubiese requerido un loteo, lo cual no ocurrió en la especie, al acogerse el titular a la subdivisión del régimen del D.L. N°3516.

⁸ Bermúdez Soto, Jorge. **“Fundamentos de Derecho Ambiental”**. Valparaíso, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, 2014. Pág. 263.

manera tal que los efectos ambientales o, al menos, algunos de ellos, ya se hubieren materializado, contradiciendo la finalidad preventiva que expresa el artículo 8° de la Ley N°19.300, que establece que *“los proyectos actividades señalados en el artículo 10 solo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley”*. En esta línea, cabe señalar que para requerir el ingreso de un proyecto al SEIA, **no es un requisito legal el que deba haberse materializado la ejecución de las obras o actividades asociadas a la tipología**, ya que, tal como se ha expuesto, el objetivo de la evaluación ambiental se vería desnaturalizado.

El Ilustre Tercer Tribunal Ambiental ha avalado este razonamiento, señalando en el considerando 24° de su sentencia de 28 de octubre de 2021, Rol N°R-28-2020, que, para efectos de definir la eventual construcción de un conjunto habitacional, ***“basta la constatación de hechos que, considerados en conjunto, permitan presumir que éstas van a realizarse en el futuro, configurando el supuesto infraccional. Lo anterior tiene como respaldo el carácter preventivo del SEIA, lo cual implica que los proyectos cuyas tipologías son previstas en el artículo 10 de la ley N°19.300, y desarrolladas en el artículo 3° del RSEIA, deben ser evaluados antes de que se ejecuten y se verifiquen sus impactos ambientales”*** (énfasis agregado).

En virtud de lo expuesto, es que se hace necesario abordar la generación del *“conjunto de viviendas”* desde su origen, en este caso, desde la habilitación de las bases para el desarrollo de éste. Con todo, para mayor entendimiento, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo indicó, en su ORD. N°83, de fecha 22 de febrero de 2022, que la expresión *“conjunto de viviendas”* hace referencia a **agrupaciones de construcciones destinadas al uso habitacional**.

Así las cosas, en la especie, **es el titular quien, en base a sus actividades, otorga un estándar de habitabilidad en el predio que permite la configuración de la agrupación de viviendas**. En efecto, son las características de esta habilitación, las que posibilitan concluir que existe un carácter de *“conjunto”*, pues las viviendas comparten un territorio y estructuras de apoyo comunes, conectadas entre sí en una planificación tipo condominio, llevada a efecto por el titular. De este modo, el proyecto sienta las bases para el levantamiento de las viviendas como un todo, bajo una unidad morfológica, territorial y organizativa dictada por el titular.

Ahora, en este mismo contexto, conviene recalcar que el encabezado del subliteral h.1) del artículo 3° del RSEIA, en su presupuesto fáctico de *“conjunto de viviendas”*, **no hace una distinción del sujeto o titular que construirá las casas, es decir, no especifica si éstas se levantarán por cuenta propia del desarrollador del proyecto, a través de una empresa contratista o directamente, por los futuros y/o actuales propietarios de los lotes**. Por ello es por lo que, en cualquier caso, **debe atenderse a la generación del núcleo de la tipología, en este caso, el “conjunto de viviendas”, lo cual, como ya se ha explicado, depende en último término del propio titular**.

En consecuencia, si bien el titular traspasará parcelas a terceros, **esto será para la construcción de las casas en el contexto territorial y estructural provisto por el mismo, dado por la unidad de superficie delimitada y cercada, y las habilitaciones necesarias para la habitación y conexión de las viviendas**, consistentes, a lo menos, en un acceso conjunto, un sistema de distribución de agua potable y de red eléctrica, una red de evacuación de aguas lluvias, caminos interiores pavimentados e iluminación de éstos últimos. Es más, el carácter del desarrollo inmobiliario como conjunto de viviendas determinado por el titular, se ve reforzado por el hecho de que éste, según lo promocionando en el portal “Trovit” contempla la dictación de un Reglamento de Normas Especiales de Convivencia y Desarrollo que establece reglamentaciones privadas acordadas con el fin de asegurar un entorno cuidado y respetado por todos los propietarios de las parcelas.

25° En cuanto al siguiente requisito exigido por el subliteral en análisis, esto es, que el proyecto contemple obras de edificación y/o urbanización, como se ha explicado con anterioridad, esta Superintendencia verificó dicha circunstancia a partir de los antecedentes recabados. En tal sentido, se **verificó la existencia de obras de edificación⁹ (viviendas, portón de acceso, alumbrado eléctrico y elementos publicitarios) y de urbanización (sistema de distribución de agua potable y de red eléctrica, una red de evacuación de aguas lluvias, caminos interiores pavimentados e iluminación de éstos últimos).**

Nuevamente, es menester recordar que la causal de ingreso en comento no exige que estas obras existan actualmente, sino que deben estar “contempladas”. En dicha línea, dada la naturaleza del proyecto, **las obras citadas son de la esencia de éste, toda vez que no puede concebirse sin, al menos, la materialización de ellas.**

Con todo, según lo declarado por el propio titular, **ya se habrían comenzado a ejecutar los trabajos vinculados con la apertura de los caminos interiores; la demarcación de las parcelas; construido los portones de acceso; iniciado las obras de construcción de la instalación de faenas, además de la perforación y la construcción de dos pozos profundos para la extracción y alumbrado de aguas; y solicitado informes de factibilidad a las empresas Aguas Manquehue y Enel Distribución Chile S.A.**

26° En cuanto al fin del proyecto, se verificó que éste es habitacional, dado que las características del proyecto -especialmente, las obras de edificación y urbanización- permiten **presumir fundadamente que éste se encuentra destinado a la vivienda, poseyendo características propias de un condominio** (portón de acceso, redes de electricidad, luminaria, caminos interiores, entre otros).

Por otro lado, la publicidad del proyecto **se enfoca en promocionar un conjunto habitacional, con obras de urbanización, con el objeto de que sus propietarios puedan instalar su residencia o segunda vivienda.** Así, se oferta el proyecto con frases tales como *“¡Permítete el lujo de vivir como mereces”; “El estilo de vida que buscas es posible! (...); “¿Te imaginas tener un jardín inmenso en tu casa? En Hacienda Guay Guay puedes hacerlo realidad (...); “Vive en equilibrio con la naturaleza en terrenos desde 5mil m²”; “En Hacienda Guay Guay encontrarás la tranquilidad y seguridad que tú y tu familia se merecen”; “Crea memorias inolvidables en tu nuevo hogar rodeado de naturaleza”; “Tu nuevo hogar siempre será tu mejor inversión”;* entre otras. Incluso, en determinados sitios de internet **se hace referencia explícita al carácter de conjunto habitacional del proyecto; y, en algunos de ellos, se pone énfasis a las obras de equipamiento que rodean a éste, en miras incentivar la adquisición de las parcelas por las externalidades positivas que las rodean y que hacen posible su cómoda habitación.**

Además, existe un **Reglamento de Normas Especiales de Convivencia y Desarrollo**, en el que se establecen las reglamentaciones privadas acordadas con el fin de asegurar un entorno cuidado y respeto para todos los propietarios; y que, presumiblemente, se trata de un **Reglamento de Copropiedad**, propio de un condominio.

27° Finalmente, corresponde analizar si el proyecto cumple con alguna de las características exigidas por el literal h.1) del artículo 3° del RSEIA, a saber, *“h.1.1) que se emplace en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requiera de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección de aguas servidas; h.1.2) que dé lugar a la incorporación al dominio*

⁹ El artículo 1.1.2. de la OGUC indica que un edificio es “toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino”. A su vez, el artículo 1.1.2. de la OGUC indica que recinto es “espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades”.

nacional de uso público de vías expresas o troncales; h.1.3) que se emplace en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulte la construcción de trescientas (300) o más viviendas; o h.1.4) que consulte la construcción de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil (5.000) o más personas o con mil (1.000) o más estacionamientos”.

28° En cuanto a la primera hipótesis, esto es, **subliteral h.1.1) del literal h) del artículo 3° del RSEIA**, se verificó que **el proyecto se emplaza en el límite existente entre la Zona Urbana y la Zona de Extensión Urbana, del PRMS**. Con todo, aún considerando que el proyecto se emplace en una Zona de Extensión Urbana, en virtud de los informes de factibilidad de Aguas Manquehue, se tiene que éste, si bien requerirá de un sistema propio de distribución de agua potable (que contemplaría, entre otras cosas, una planta elevadora de agua potable con su respectiva impulsión) **no requeriría de un sistema propio de producción de agua potable, o de un sistema propio de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas**. Por ello, **al no cumplirse con un de los requisitos copulativos exigidos por el supuesto en análisis, no es posible su aplicación**.

29° Por otra parte, se tiene que el proyecto contempla la habilitación de caminos interiores; y que **la única vía de acceso al proyecto, que coincide en parte con el trazado de un tramo de uno de los lotes, se emplaza dentro del perfil vial urbano de la denominada Avenida José Rabat, afecta a cesión de utilidad pública en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial**. Así las cosas, **si bien el titular contempla la prolongación de una vía troncal, no tiene definida la incorporación de una nueva**. En consecuencia, no resulta aplicable el subliteral h.1.2) del literal h) del artículo 3° del RSEIA.

30° Con relación a la aplicación del subliteral h.1.3) del literal h) del artículo 3° del RSEIA, cabe precisar que éste se refiere al término *“superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha)”*.

Al respecto, el ORD. N°20209910245 de 13 de marzo de 2020 del SEA, que *“Instruye y uniforma criterios en relación a la aplicación de los literales g) y h) del artículo 3 del Decreto Supremo N°40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”*, dejado sin efecto mediante el Ordinario N°202299102468, de fecha 01 de Junio de 2022 del SEA, pero vigente al momento de la ejecución material del proyecto, establecía en relación al literal h.1.3) que *“(…) la superficie que debe considerarse para efectos de aplicar este sub literal es aquella acorde con la **intervención real (obras y acciones) del proyecto o actividad**, considerando que el espíritu de la norma tras el literal h), es el evaluar aquellos proyectos industriales o inmobiliarios susceptibles de generar emisiones en zonas que se encuentran latentes o saturadas, evitando de este modo, que proyectos o actividades de menor envergadura ingresen al SEIA, y que se alejen del propósito de esta norma y del objetivo preventivo del SEIA”* (énfasis agregado).

En este contexto, la SMA entiende que la consideración de la *“intervención real”* a la que alude el SEA, debe ser aplicada en aquellos casos en que el titular efectivamente entregue datos específicos respecto a las áreas a intervenir en su proyecto y tomando siempre en cuenta lo que el proyecto global significa como proyecto inmobiliario sobre el terreno, es decir, no solamente las eventuales obras de habilitación que pueda ejecutar el desarrollador, sino todas las obras que finalmente intervendrán el mismo. En caso contrario, es decir, si el titular no entrega datos para calcular la superficie real del proyecto, tomando en cuenta todas las eventuales obras que en definitiva se ejecutarán, por el titular o por terceros, se debe considerar la superficie total asociada al rol del predio de emplazamiento del proyecto.

En la especie, el titular -hasta el momento- no entrega datos suficientes para calcular la superficie real del proyecto, razón por la cual debe considerarse la superficie total asociada a éste. Será durante el procedimiento donde el titular pueda cuestionar ese dato con antecedentes concretos sobre la superficie total efectivamente intervenida.

Pues bien, en virtud del **Certificado N°4.734, de fecha 30 de octubre de 1996, del SAG, se tiene que el proyecto abarca una superficie total de 1.253 hectáreas y, en consecuencia, resulta aplicable el subliteral al caso en análisis, al superar las 7 hectáreas contempladas para su aplicación.**

Por otra parte, el proyecto **considera una pluralidad de lotes para venta a terceros, con un estándar y acondicionamiento de tipo urbano, que admite en razón de su naturaleza, la construcción de un conjunto de casas. Así, la subdivisión del predio se da en 1.269 parcelas y de ellas, como mínimo, según lo declarado por el titular, 846 serán enajenadas con fines habitacionales, siendo posible inferir que en cada una de éstas se erguirá una vivienda particular. Así las cosas, también resulta aplicable la segunda parte del subliteral en análisis, al consultar la construcción de 300 o más viviendas.**

31° Por último, respecto a la hipótesis contemplada en el subliteral h.1.4) del literal h) del artículo 3° del RSEIA, **el proyecto no contempla la construcción de un edificio de uso público, por lo que debe descartarse su aplicación.**

32° En virtud del análisis precedente, **resulta aplicable a la especie el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el artículo 3° del RSEIA, específicamente, según lo dispuesto en el subliteral h.1.3) del artículo 3° del RSEIA, al emplazarse en una superficie igual o superior a 7 hectáreas y consultar la construcción de más de 300 viviendas.**

LITERAL P) DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY N°19.300

33° El **literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, prescribe que se requiere de evaluación ambiental previa para la *“ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”*.

34° Pues bien, a la luz de los antecedentes recabados, la SMA concluye que el proyecto también cumple con los requisitos de esta hipótesis.

35° En efecto, **el proyecto se emplaza en un APE**. Al respecto, en el Dictamen N°E39766/2020, de fecha 30 de septiembre de 2020, la CGR zanjó que **las áreas de valor natural, y en concreto las APE, definidas en Instrumentos de Planificación Territorial, deben ser consideradas como áreas colocadas bajo protección oficial para efectos de lo dispuesto en el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, si es que fueron creadas en Instrumentos de Planificación Territorial en forma previa a la modificación de la OGUC mediante Decreto N°10, de 2009, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, puesto que hasta esa fecha, la autoridad planificadora sí se encontraba habilitada para definir este tipo de áreas.

36° Dentro del universo de APE a las cuales resulta aplicable lo indicado por la CGR, se encuentran las APE definidas en el PRMS, aprobado por el Gobierno Regional Metropolitano, mediante Resolución Exenta N°20, de fecha 06 de octubre de 1994, como la del caso en comento.

37° Ahora bien, en el citado pronunciamiento, la CGR delimitó los efectos temporales de su criterio, a fin de no afectar situaciones consolidadas. Al efecto, sostuvo que *“corresponde entender que tales situaciones se han producido con el inicio de la ejecución del respectivo proyecto, al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resulten procedentes, y de lo declarado por la autoridad competente en cuanto a que el emplazamiento de proyectos en áreas de preservación ecológica definidas por el PRMS no constituía una causal de ingreso al SEIA”*. En seguida añadió que *“(...) la aplicación del criterio contenido en el presente **no afectará a aquellos proyectos o actividades que, debidamente aprobados y emplazándose en un área de protección de valor natural definida en un instrumento de planificación territorial, han comenzado a ejecutarse sin someterse al SEIA, por entender que, conforme al criterio sustentado por la autoridad competente, no se encontraban en la obligación de ingresar a ese sistema en razón de esa ubicación**”* (énfasis agregado).

Finalmente, recordó que *“según lo ha señalado la jurisprudencia administrativa -contenida, entre otros, en el dictamen N°48.164, de 2016-, la sola circunstancia de que un proyecto se desarrolle en una de las áreas previstas en el referido literal p) no basta para sostener que aquel obligatoriamente debe ingresar al SEIA, pues el mencionado artículo 10 de la Ley N°19.300 exige, además, que se trate de proyectos o actividades ‘susceptibles de causar impacto ambiental’”*.

38° A la luz de lo anterior, se debe hacer un análisis pormenorizado de la procedencia de la aplicación de la tipología en análisis en el presente caso. Para ello se requiere, en primer lugar, determinar si efectivamente el proyecto se encuentra en la hipótesis de excepción indicada por la CGR.

39° En cuanto a la excepción, para que ella proceda, se deben cumplir dos requisitos copulativos: que **el proyecto se haya ejecutado al amparo de todos los permisos legalmente requeridos para ello (“debidamente aprobado”)** y **su principio de ejecución haya ocurrido con anterioridad a la emisión del dictamen**.

40° En el presente caso, **el proyecto no cumple con el requisito de encontrarse debidamente aprobado**. En efecto, si bien la subdivisión del predio sí cuenta con la autorización legal exigible, en atención al carácter inmobiliario del proyecto, específicamente, a su configuración como loteo, las obras de urbanización ejecutadas requieren la autorización de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Colina que, según lo informado por esta última, no existiría. Lo anterior, en tanto el artículo 116 de la LGUC indica que *“la construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de **edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales (...)**”* (énfasis agregado).

Así fue **confirmado por la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región Metropolitana**, en su ORD. N°189, de 18 de enero de 2022, en que indicó, a propósito de cuatro proyectos inmobiliarios ejecutados en un APE, entre ellos, “Hacienda Guay Guay”, que *“las obras ejecutadas y/o proyectadas en los cuatro proyectos analizados **no cuentan con permiso urbanístico alguno para su ejecución ni tampoco se asocian a ningún permiso de edificación otorgado por la DOM de Lo Barnechea ni de Colina, por lo que no puede afirmarse que***

aquellas se encontraban ‘debidamente aprobadas’ para llevarse a cabo. (...) En síntesis, las obras ejecutadas y/o proyectadas en las Áreas de Preservación Ecológicas de las comunas de Lo Barnechea y Colina por los titulares de los cuatro proyectos **no se encuentran desarrollándose ‘al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resulten procedentes’**, pues aquellas no cuentan con permiso urbanístico alguno ni están asociadas a ninguna vivienda que cuente con el permiso de edificación de la DOM respectiva” (énfasis agregado).

41° Entonces, pese a que el proyecto fue iniciado en forma previa a la emisión del dictamen, **al no verificarse el primer requisito copulativo de la excepción, se descarta su aplicación al caso**, siendo procedente analizar entonces la susceptibilidad de impacto ambiental del proyecto sobre la APE.

42° Para efectos de lo anterior, debe considerarse lo señalado en el Of. Ord. N°161081, de fecha 17 de agosto de 2016, que complementa el Of. D.E. N° 130844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA, que “Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del SEIA, e instruye sobre la materia”, en concordancia con lo dictaminado por la CGR (Dictamen N°48.164, de 30 de junio de 2016), en el cual se señala que “(...) cuando se contemple ejecutar una obra, programa o actividad en un área colocada bajo protección oficial, debe necesariamente realizarse un análisis previo sobre si tales obras son susceptibles de causar impacto ambiental, considerándose como criterio el determinar si se justifica que ellas sean objeto de una evaluación de impacto ambiental. **En particular, debe considerarse la envergadura y los potenciales impactos del proyecto o actividad, en relación al objeto de protección de la respectiva área, de manera que el sometimiento al SEIA tenga sentido y reporte beneficios concretos en términos de prevención de impactos ambientales adversos**” (énfasis agregado).

43° Bajo estos lineamientos, a continuación, se considerará el proyecto de acuerdo con los antecedentes levantados en la presentación, en relación al objeto de protección del área en que se emplaza, esto es, la APE determinada por el PRMS.

44° El objeto de protección de la APE se desprende de la definición contenida en el artículo 8.3.1.1. del PRMS, a saber, “(...) **asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico**” (énfasis agregado). Por otra parte, el artículo antes citado añade que “son parte integrante de estas zonas, los sectores altos de las cuencas y microcuencas hidrográficas; los reservorios de agua y cauces naturales; las áreas de preservación del recurso nieve, tanto para su preservación como fuente de agua potable, como para evitar el emplazamiento de construcciones dentro de las canchas de esquí; las cumbres y los farellones; los enclaves de flora y refugios de fauna; como asimismo, los componentes paisajísticos destacados”; y que “en estas Áreas se permitirá el desarrollo de actividades que **aseguren la permanencia de los valores naturales**, restringiéndose su uso a los fines: científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico, con las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación (...)” (énfasis agregado).

45° A la luz de lo citado, se tiene que dentro del objeto de protección de las APE destacan su función para **asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico y la permanencia de los valores naturales, con especial énfasis en los enclaves de flora y refugios de fauna y en los atributos paisajísticos**.

46° Contrastado lo anterior con los alcances del proyecto, se concluye **que la intervención con infraestructura para la construcción, además de la habilitación y venta del espacio para operar en forma residencial con un alto número de personas, implican que el proyecto sea susceptible de afectar el objeto de protección de la APE**, en los tres sentidos mandatados por el SEA a analizar a este respecto:

(i) En cuanto a **envergadura**, el proyecto implica la presencia, durante la fase de construcción, de maquinaria pesada y, durante la fase de operación, de infraestructura y viviendas, así como de personas y familias actualmente ajenas al sector; la corta de flora, pérdida de hábitat para la fauna del sector; y la intervención del paisaje actualmente libre de edificaciones.

(ii) En términos de **magnitud**, el proyecto contempla 1.269 parcelas de 5.000 m² aproximadamente, de las cuales, al menos, 846 parcelas estarán disponibles para ser adquiridas por particulares, con al menos una casa por parcela, significando una clara incidencia en el paisaje de la zona. Ello además implicaría, considerando un promedio de 3 personas por casa, un total de población de aproximadamente 2.538 personas circulando por el APE, probablemente en vehículos motorizados, afectando altamente, por ejemplo, los flujos de fauna. Lo anterior también implica riesgos asociados a las actividades humanas para la flora, difíciles de controlar en esa magnitud, como por ejemplo, los incendios. También, trae aparejadas consecuencias naturales de la construcción de viviendas, como el uso excesivo de agua con fines de riego.

(iii) Respecto a la **duración**, esta es de carácter permanente, en lo que se refiere a la fase de operación del proyecto.

47° Por otra parte, cabe señalar que en el ORD. N°189, de 18 de enero de 2022, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región Metropolitana, se declara, a propósito de cuatro proyectos inmobiliarios emplazados en APE, entre ellos, “Hacienda Guay Guay”, que “(...) *las construcciones que actualmente se encuentran materializadas en estos Proyectos (...) no con compatibles con los usos y destinos que contempla el Instrumento de Planificación Territorial vigente en la zona desde el año 1994 (en Lo Barnechea) y 1997 (Colina), dado que todos ellos se emplazan en una de las Áreas de Valor reconocidas por el PRMS en el Art. 8.3.1. de su Ordenanza, específicamente, en la Áreas de Preservación Ecológica consagradas en el Art. 8.3.1.1. del PRMS (...).*

[En efecto] (...) en dichas áreas no existe una prohibición absoluta para el desarrollo de proyectos, pero se establecen expresamente los destinos que sí son admitidos en ellas: científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico (...).

Por lo demás, la incompatibilidad de esta clase de construcciones en estas Áreas de Valor Natural se ve reforzada en la Memoria Explicativa del PRMS, en la cual se establece lo siguiente respecto a las Áreas de Preservación Ecológica:

*En el Capítulo IV ‘Descripción del Plan’, letra B ‘Ámbito Territorial’, se señala que se identificaron áreas que se **excluyeron del desarrollo urbano.***

En el mismo Capítulo IV, letra C ‘Identificación de las Macro-Áreas’, N°2 ‘Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano’, se indica que corresponden ‘al territorio restringido o excluido para la localización de actividades urbanas, cuyas condiciones naturales les hacen definibles como no edificables o de edificación restringida, por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos o por corresponder a zonas de gran interés y valor ecológico que es preciso proteger de la intervención humana. En este espacio sólo podrán realizarse en ellas actividades agrícolas o incompatibles con la actividad residencial’. Bajo este mismo título se contemplan expresamente las Áreas de Valor Natural -dentro de las que se

encuentran las APE- bajo el subtítulo letra b) ‘De valor natural y/o Interés Silvoagropecuario’” (énfasis agregados).

Así, resulta evidente que el **objeto de protección de las APE se ve menoscabado por el desarrollo de proyectos de desarrollo urbano, como lo es el proyecto “Hacienda Guay Guay”, en tanto, la decisión del regulador fue excluir de estos sectores la ejecución de este tipo de actividades, por ser zonas de gran interés y valor ecológico que es preciso proteger de la intervención humana.**

48° En ese sentido, **el proyecto es susceptible de afectar el objeto de protección del APE, pues no asegura la permanencia de sus valores naturales.**

49° Finalmente, en este punto, cabe señalar que **las medidas propuestas por el titular en el Reglamento que pretende dictar deben ser ponderadas en el debido procedimiento destinado a ello, es decir, dentro del SEIA, y no como una iniciativa del diseño que pueda excluir la susceptibilidad de afectación del APE analizada.**

50° En consecuencia, y dado que el proyecto “Hacienda Guay Guay” no cuenta con calificación de su impacto ambiental ni ha ingresado al SEIA, se concluye que **se encuentra en una hipótesis de elusión según lo dispuesto en los literales h), desarrollado en el subliteral h.1.3) del artículo 3° del RSEIA, y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.**

51° En lo que respecta a las demás tipologías de ingreso al SEIA listadas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, luego de las actividades de fiscalización, se concluye que ellas no guardan relación con las obras denunciadas y, en consecuencia, no correspondería su análisis particular.

IV. CONCLUSIONES

52° **Se concluye que el proyecto se encontraría en una hipótesis de elusión según lo dispuesto en los literales h), desarrollado en el subliteral h.1.3) del artículo 3° del RSEIA, y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.**

53° Se deja constancia que a este procedimiento administrativo se le ha asignado el **Rol REQ-020-2022**, y que puede ser revisado a través de la plataforma web disponible en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental en el siguiente enlace: <https://snifa.sma.gob.cl/RequerimientoIngreso>.

54° **El presente acto no constituye por sí mismo un requerimiento de ingreso al SEIA**, sino que da inicio formal a un procedimiento administrativo, el cual tiene como objetivo recabar antecedentes que permitan a esta SMA determinar si corresponde o no exigir dicho ingreso. Es en ese sentido que en este acto se otorga traslado al titular, a fin de que haga valer sus observaciones, alegaciones o pruebas frente a la hipótesis de elusión levantada.

55° En virtud de todo lo anteriormente expuesto, se procede a resolver lo siguiente:

RESUELVO:

PRIMERO: INICIAR un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en contra de Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA, en su carácter de titular del proyecto “Hacienda Guay Guay”, ejecutado en la comuna de Colina, por configurarse las tipologías descritas en los literales h) -desarrollado en el subliteral h.1.3) del artículo 3° del RSEIA- y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

SEGUNDO: CONFERIR TRASLADO a Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA, en su carácter de titular del proyecto “Hacienda Guay Guay”, para que, en un **plazo de 15 días hábiles**, a contar de la notificación de la presente resolución, haga valer las observaciones, alegaciones, o pruebas, que estime pertinentes frente a la hipótesis de elusión levantada en el presente acto.

Dadas las circunstancias actuales relacionadas con el brote de COVID-19, es posible realizar el ingreso de documentación ante la SMA mediante correo electrónico dirigido a la dirección oficinadepartes@sma.gob.cl, entre 9:00-13:00 hrs. de un día hábil, indicando que se asocia al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA **REQ-020-2022**.

Junto con ello, en caso de que la información que deba remitir a este servicio conste en varios archivos, deberá realizarlo mediante una plataforma de transferencia de archivos, adjuntando el vínculo correspondiente. Para ello, deberá indicar el nombre completo, teléfono de contacto y correo electrónico del encargado, con el objeto de poder contactarlo de inmediato, en caso de existir algún problema con la descarga de los documentos.

Adicionalmente, si dentro de la información remitida, se encuentran antecedentes en formatos .kmz, .gpx, .shp, .xls, .doc, .jpg, entre otros, que permitan la visualización de imágenes y el manejo de datos, deberá entregarse un duplicado de la misma, en una copia en PDF (.pdf). En el caso de mapas, se requiere que, además de ser entregados en uno de los formatos originales anteriormente señalados, estos sean ploteados, y ser remitidos también en duplicados, formato PDF (.pdf).

CUARTO: PREVENIR que según lo dispuesto en los artículos 8° y 10 de la Ley N°19.300, **los proyectos que cumplan con alguna de las tipologías de ingreso al SEIA, sólo podrán ejecutarse una vez que obtengan la correspondiente RCA.**

QUINTO: TENER PRESENTE lo dispuesto en literal a) del artículo 30 de la ley 19.880, en relación con el derecho que ampara al interesado en un procedimiento administrativo para indicar un medio y lugar preferente para efecto de las notificaciones futuras, como podría ser una casilla de correo electrónico.

SÉPTIMO: TENER PRESENTE los documentos y antecedentes presentados tanto por el titular como por el denunciante durante la investigación que da origen al presente procedimiento.

OCTAVO: TENER PRESENTE los documentos y antecedentes presentados por la Ilustre Municipalidad de Colina, el Servicio Agrícola Ganadero, y la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región Metropolitana durante la investigación que da origen al presente procedimiento.

NOVENO: **OFICIAR** a la Dirección Ejecutiva del SEA, para que, en torno a los antecedentes levantados en la etapa investigativa, emita un pronunciamiento sobre la pertinencia de ingreso al SEIA de las obras denunciadas.

DÉCIMO: **REMITIR** la presente resolución al Servicio Agrícola Ganadero y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, todos de la región Metropolitana, para su conocimiento y fines que estimen pertinentes.

UNDÉCIMO: **INFORMAR** que el expediente electrónico de fiscalización podrá ser encontrado en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental (en adelante, "SNIFA"), de acceso público. Al mismo se podrá acceder mediante el banner homónimo que se encuentra en el portal web de este servicio, o de manera directa, ingresando al siguiente link: <http://snifa.sma.gob.cl/>. Adicionalmente, la presente resolución se encontrará disponible en el portal de Gobierno Transparente de la Superintendencia del Medio Ambiente, al que se puede acceder a través del siguiente enlace: http://www.sma.gob.cl/transparencia/denunciaciudadana_historico.html.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO

EMANUEL IBARRA SOTO
SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE (S)

ODLF/FSM

Notificación por carta certificada:

- Sebastián Covarrubias, representante legal de Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA. Domicilio: Francisco de Aguirre 3720, Oficina N°7, comuna de Vitacura, región Metropolitana.
- Isabel Valenzuela, Alcaldesa Ilustre Municipalidad de Colina. Domicilio: Avenida Colina 700, comuna de Colina, región Metropolitana.

Notificación por DocDigital:

- Rocío Andrade, Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, región Metropolitana. DocDigital: <https://doc.digital.gob.cl/>.
- Rebeca Castillo, Directora Regional Servicio Agrícola y Ganadero, región Metropolitana. DocDigital: <https://doc.digital.gob.cl/>.

Notificación por Oficina de Partes Virtual SEA:

- Valentina Durán, Directora Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental. Oficina de Partes Virtual: <https://www.sea.gob.cl/oficina-partes-virtual>.

C.C.:

- Fiscal (S), Superintendencia del Medio Ambiente.
- Departamento Jurídico, Superintendencia del Medio Ambiente.
- División de Fiscalización y Conformidad Ambiental, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes y Archivo, Superintendencia del Medio Ambiente.



REQ-020-2022

Expediente Cero Papel N°19.415/2022.