

ORD N°2178.

ANT.: (i) REQ-011-2022; (ii) Resolución Exenta N°1271, de fecha 03 de agosto de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente.

MAT.: Requiere su pronunciamiento en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, respecto al proyecto “Valles de Rauco”, del titular Inmobiliaria Los Alarces SpA.

Santiago, 26 de agosto de 2022.

**A: RENÉ CHRISTEN FERNÁNDEZ
DIRECTOR REGIONAL DE LA REGIÓN DEL MAULE
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

**DE: BENJAMÍN MUHR ALTAMIRANO
FISCAL (S)
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

1. Junto con saludar, informo a Ud., que la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “Superintendencia” o “SMA”), ha dado inicio a un procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”), REQ-011-2022, respecto del proyecto “Valles de Rauco” del titular Inmobiliaria Los Alarces SpA.

2. En dicho contexto, cumpliendo con lo dispuesto en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, se solicita su pronunciamiento, respecto a la hipótesis de elusión levantada por la SMA, referida a la tipología del literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollada en el subliteral g.1.1) del artículo 3° del RSEIA, al tenor de los antecedentes que se expondrán a continuación:

I. RESPECTO DE LAS DENUNCIAS Y ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN

3. Con fecha 16 de diciembre de 2020, la SMA recibió una denuncia ciudadana en contra de Inmobiliaria Los Alarces SpA, por la ejecución de su proyecto inmobiliario “Valles de Rauco” en elusión al SEIA. Además, se indicó que, pese al resguardo del carácter agrícola, ganadero o forestal del terreno, la inmobiliaria estaría ejecutando en éste un conjunto habitacional, sin haber mediado el procedimiento de cambio de uso de suelo, regulado en los incisos 3° y 4° del artículo 55 del Decreto N°458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que “Aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones” (en adelante, “LGUC”). A su presentación acompañó distintos documentos.

4. Luego, con fecha 15 de septiembre de 2021, el denunciante presentó un escrito complementario a esta Superintendencia, entregando nuevos antecedentes del caso y solicitando la dictación de medidas provisionales, específicamente, la detención de funcionamiento de las instalaciones; el sellado de aparatos y equipos; la clausura temporal, parcial o total de las instalaciones;

y medidas de corrección, seguridad y control que impidan que se continúe produciendo el riesgo o el daño. Por otra parte, acompañó una serie de documentos y solicitó que las notificaciones que se efectúen a propósito de la tramitación de su denuncia se realicen al correo electrónico indicado.

5. Posteriormente, mediante correo electrónico de fecha 18 de noviembre de 2021, el denunciante acompañó nuevos documentos al procedimiento e hizo presente distintas consideraciones.

6. La denuncia y antecedentes antes referidos fueron ingresados al sistema de registro de la SMA con el ID 93-VII-2020 y dieron origen a una investigación por parte de este organismo, sistematizada en el expediente de fiscalización ambiental DFZ-2021-2001-VII-SRCA. En el marco de este expediente, se realizó una actividad de inspección ambiental con fecha 04 de enero de 2022; se tuvieron a la vista imágenes satelitales del proyecto, los antecedentes remitidos por la Secretaría Regional Ministerial (en adelante, "Seremi") de Vivienda y Urbanismo de la región del Maule, y aquellos presentados por el denunciante; además, se requirió información al titular. De lo anterior, fue posible concluir lo siguiente:

- (i) El proyecto se ha identificado como "Valles de Rauco" (en adelante, el "proyecto"), ubicado en el Fondo "Cerro Negro", Rol de Avalúo Fiscal N°165-2, comuna de Rauco, provincia de Curicó, región del Maule.
- (ii) A partir del Certificado de Ruralidad N°1192 de la Ilustre Municipalidad de Rauco, se concluye que el Fondo "Cerro Negro" se encuentra fuera del radio urbano de la comuna, es decir, en un sector rural.
- (iii) El titular del proyecto es Inmobiliaria Los Alarces SpA (en adelante, el "titular"), cuyo representante legal es Luis Machuca Bravo. Según la inscripción de Fojas 200 N°1277 y su anotación marginal del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Licantén, del año 2018, el dominio del Fondo "Cerro Negro", también pertenece a dicha inmobiliaria.
- (iv) El predio donde se ejecuta el proyecto abarca una superficie aproximada de 1.100 hectáreas.
- (v) El proyecto consiste en la venta de las 398 parcelas en las que se ha subdividido dicho predio, de entre 0,5 y 0,8 hectáreas cada una.
- (vi) El proyecto de subdivisión fue aprobado por la Dirección Regional del Servicio Agrícola Ganadero (en adelante, "SAG") de la región del Maule, mediante el Certificado N°34, Código 07301, de 25 de enero de 2019, que certifica que la solicitud de subdivisión del predio denominado Fondo "Cerro Negro", Rol de Avalúo N°165-2, de la comuna de Rauco, cumple con la normativa vigente para los predios rústicos, no significando dicho certificado autorización de cambio de uso de suelos. Según consta en el Oficio N°230 de 22 de febrero de 2021, del SAG de la región del Maule, no se habrían efectuado otras solicitudes de autorización en el contexto del artículo 55 de la LGUC.
- (vii) El proyecto ha sido promocionado en diversos medios, algunos de ellos:
 - En la página web <https://vallesderauco.cl>, actualmente no disponible. En ésta se publicitaba "ven y vive en un entorno natural y escapa a un rincón único, donde podrás tener esa

tranquilidad que tú y tu familia necesitan” (énfasis agregados) y se señalaban como algunas de las características de la parcelación, una **excelente cobertura telefónica** en el sector, una **buena navegación en internet**, que cada **“casa parcela”** posee un ROL propio, que la **parcelación se encuentra al costado de la ruta eléctrica** (por lo cual solo se debe pedir el empalme a la compañía) y que ésta cuenta con un **portón de acceso exclusivo** para el uso de la comunidad.

- En la página web <https://garciacorretajes.cl>¹. En ésta se indica que están a la venta “excelentes parcelas de agrado, para descanso, para inversión. Lugar muy tranquilo y acogedor. Buen camino, pronta pavimentación. Factibilidad de luz y agua” (énfasis agregados).
- En la página web <https://curico.doplim.cl>². En ésta se promocionan “(...) hermosas parcelas de media hectárea, cada una con rol propio, ubicadas en el sector de Rauco (desde Curico [sic] hacia la costa), factibilidad de luz y agua subterránea, Parcelación nueva, ven a elegir los mejores lugares, sector muy tranquilo, ideal para descansar” (énfasis agregados).
- En la página web <https://youtube.com>³. En ésta, se publicaron videos promocionales bajo la premisa “conoce tu nuevo hogar” (énfasis agregado), indicando que el proyecto cuenta con un portón de acceso, factibilidad de agua y luz, y rol propio.

(viii) A partir de las imágenes aéreas obtenidas de un vuelo en dron realizado por funcionarios de la SMA sobre el lugar de emplazamiento del proyecto, se pudo verificar la existencia de una **red de caminos circunscritos al área del proyecto, de viviendas y faenas, de caminos de acceso a los predios existentes y proyectados, además del despeje y nivelación de terrenos y la ejecución de trabajos mediante maquinaria pesada.**

Bajo dichos antecedentes, de la Plataforma Electrónica Geoespacial de la SMA, con acceso a imágenes satelitales, se realizó un análisis multitemporal para establecer la existencia anterior de caminos en el lugar, en tanto el titular alegó que su proyecto no contemplaba la habilitación de caminos, solo la mantención y mejoramiento de otros preexistentes.

Realizado el análisis, se pudo constatar que **en el área de emplazamiento del proyecto se realizó una implementación progresiva de caminos desde el año 2018 en adelante, y que la proyección de los caminos es coincidente con la disposición de los sitios**, conforme a la información aportada por el titular en su presentación de fecha 22 de abril de 2021, correspondiente a un plano en formato KML del proyecto. La extensión y disposición de estos caminos permiten establecer una **proyección urbana del proyecto**. A lo anterior, se suman los distintos trabajos y obras constatados en terreno, ejecutados con maquinaria pesada, tales como **escarpe y nivelación de terrenos**.

¹ Específicamente, en el enlace: <http://www.garciacorretajes.cl/propiedad/59274-parcelas-7000000-5000- mts-2-sector-el-parron-rauco> [Consultado por última vez, con fecha 08 de junio de 2022].

² Específicamente, en el enlace: https://curico.doplim.cl/venta-de-parcelas-id926547.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer [Consultado por última vez, con fecha 08 de junio de 2022].

³ Específicamente, en los enlaces: <https://www.youtube.com/watch?v=7a--z-avpbA> y https://www.youtube.com/watch?v=iyne8_ItRcU [Consultados por última vez, con fecha 08 de junio de 2022].

- (ix) En virtud de lo informado por el SAG de la región del Maule, en su ORD. N°2/2021 de 05 de enero de 2021, en su visita inspectiva de 22 de diciembre de 2020, se constató la corta de árboles nativos para la proyección de servidumbres de tránsito, en específico, litres, boldos, peumos, maitenes y matorrales propios del sector.
- (x) Con relación al punto anterior, la CONAF presentó, con fecha 03 de agosto de 2021, una denuncia en contra de Inmobiliaria Los Alerces SpA ante el Juzgado de Policía Local de Rauco, por la corta no autorizada de bosque nativo del tipo forestal esclerófilo (por ejemplo, de boldo y quillay) en el Fundo “Cerro Negro”, no existiendo un Plan de Manejo aprobado para dicho predio⁴. Actualmente, la denuncia se encuentra en tramitación bajo el Rol N°216-2021.
- (xi) En el ORD. N°1314 de 15 de noviembre de 2021, remitido a la SMA por parte de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región del Maule, **dicha entidad concluyó que existen elementos indiciarios suficientes para concluir que la parcelación “Valles de Rauco” corresponde a un desarrollo inmobiliario de carácter habitacional, ajeno al destino agrícola del terreno.**

Ello, por cuanto de los antecedentes del proyecto, se desprende que **el proyecto cuenta con obras de infraestructura con destino habitacional, como lo son redes de electricidad, luminarias, caminos privados interiores, obras de defensa y servicio del terreno, entre otras.** Además, señala, el proyecto contempla un **portón de acceso exclusivo para el uso de los habitantes de las parcelas**, haciendo caso omiso a los deslindes del predio; **el desarrollo de obras de arte en el lecho del estero El Parrón**, para conseguir su atravesado; la facilitación de la entrada al predio, mediante **la instalación de tubos de drenaje en el estero antedicho; la construcción de caminos mediante maquinaria pesada**, en los lugares proyectados como servidumbres de tránsito en el plano de subdivisión, derribando árboles nativos característicos del sector (como lo son el quillay, boldo, litre, entre otros) y alterando el curso normal de quebradas que escurren por los cerros; **y la instalación de alcantarillas para la evacuación de aguas lluvias** en la intersección de las vías con las quebradas existentes en la zona alta de la parcelación, lo que daría cuenta de la habilitación de una zona de circulación vehicular permanente.

Por otra parte, según consta en el ORD. N°981 de 30 de agosto de 2021, de la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la región del Maule, **dicha entidad presentó una denuncia ante el Juzgado de Policía Local de Rauco en contra del titular**, por infracción a las disposiciones de la LGUC; al Decreto N°47 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que “Fija Nuevo Texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones” (en adelante, “OGUC”); y al Decreto Ley N°3516 de 1980, del Ministerio de Agricultura, que “Establece Normas Sobre División de Predios Rústicos”.

- (xii) En el Informe Técnico N°01/2021 de fecha 10 de marzo de 2021, de la Ilustre Municipalidad de Rauco, ésta última da cuenta de los hechos constatados en las tres visitas inspectivas -19 de enero, 11 de febrero y 03 de marzo, año 2021- realizadas por funcionarios municipales al sector de emplazamiento del proyecto. Precisamente, este servicio verificó que:

⁴ Lo anterior, habría sido constatado por funcionarios de la CONAF, el día 25 de febrero, y los días 18 y 19 de marzo, todos del año 2021, al concurrir al sector del Fundo “Cerro Negro”, a propósito de una denuncia por infracción a la legislación forestal, presentada ante dicha entidad con fecha 10 de febrero de 2021.

- Existen 16 parcelas con construcciones de madera, adobe y concreto, de las cuales **una mitad presenta uso agrícola y la otra uso habitacional**.
- *“Es visible que **el loteo pretende un uso habitacional**, lo que es apreciable desde el momento de ingresar al sector, evidenciando la presencia de condiciones de intervención de caminos y parcelación. El aumento de edificaciones destinadas a segundas viviendas (de veraneo) es inminente, razón por la cual no ha sido posible cursar notificaciones a sus propietarios, ya que éstos no se han podido encontrar en cada una de las visitas inspectivas. **Visualizando un posible inicio e incipiente núcleo urbano.***
- *(...) No es posible determinar que los lotes en su totalidad puedan responder a un terreno agrícola, esto debido a que **el suelo y su vegetación han sido alterados con fines ajenos a la agricultura.***
- *Es posible detectar en algunos casos, construcciones en madera y que en su entorno inmediato tienen apilada leña (al parecer como su fuente de trabajo) u otro.*
- *Se evidencian construcciones con uso habitacional de temporada (...) o con moradores esporádicos.*
- *La apertura de caminos interiores y privados está afectando la morfología del sector flora y fauna.*
- *El impacto ambiental del proyecto es determinante para una zona que carece de recursos hídricos (...).*
- *Sin embargo, no todas las construcciones son de carácter habitacional. Se pudo visualizar construcciones ligeras de carácter agrícola (...).*
- *Es visible con ello, **que las edificaciones en los lotes no se encuentran con permiso de Dirección de Obras. Tampoco se han recibido ingresos de solicitudes de regularización de ningún tipo**” (énfasis agregados).*

Se hace presente que, según consta en el Memorándum N°52 de 14 de junio de 2021, de la Ilustre Municipalidad de Rauco, **dicho municipio presentó una denuncia ante el Juzgado de Policía Local de Rauco en contra del titular**, solicitando la aplicación de una multa en conformidad al artículo 2° del Decreto N°3516 de 1980, del Ministerio de Agricultura, que señala en lo que importa que *“quienes infringen lo dispuesto en el presente decreto ley, aún bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios señalados en el artículo primero, serán sancionados con una multa a beneficio fiscal (...)*”.

- (xiii) De la información entregada por el titular con fecha 22 de abril de 2021, se tuvo que, a dicha fecha, **habían sido enajenadas 237 parcelas mediante escritura pública de contrato de compraventa**, incluyéndose en todas y cada una de ellas expresamente la cláusula de prohibición de cambio de destino de uso suelo de conformidad al artículo 55 y 56 de la LGUC;

y que se contempla la enajenación de otras 70 parcelas, mientras que otras 100 no serían enajenadas en razón de su topografía y características.

(xiv) Si bien el denunciante acompañó distintas fotografías que hacen referencia al estado actual de ejecución del proyecto, éstas no se encuentran fechadas ni georreferenciadas. Con todo, en éstas se puede apreciar la construcción de casas y piscinas en el sector.

(xv) De la Plataforma de Infraestructura de Datos Espaciales (en adelante, "IDE") de la SMA, se pudo verificar que el proyecto no se encuentra dentro o cercano a áreas protegidas por el Estado, así como tampoco de humedales urbanos.

II. RESPECTO DE LA HIPÓTESIS DE ELUSIÓN AL SEIA LEVANTADA POR LA SMA

7. 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), p) y s).

8. 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".

9. 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".

10. En relación con la localización del proyecto, tal como se constató en la fase investigativa, éste se emplaza fuera del límite urbano, en zona rural. En tal sentido, dicho sector no se encuentra evaluado estratégicamente y, por tanto, se cumple con el requisito basal exigido por la tipología en análisis.

11. Luego, el subliteral g.1) del artículo 3° de la LOSMA indica que "se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

g.1.1. Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.

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

a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²);

- b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²);
c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientas (800) personas; d) doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos.

g.1.3. Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m²)”.

12. Pues bien, en base a los antecedentes recabados en la fase investigativa, corresponde señalar que **el proyecto en comento es un proyecto de desarrollo urbano, al contemplar obras de edificación y urbanización, con un destino habitacional, que cumple con las especificaciones del subliteral g.1.1 citado.**

13. En primer lugar, pese a que el titular haya utilizado el mecanismo del D.L. N°3516, para la subdivisión de predios rústicos (rurales), en los hechos, nos encontramos frente a un proyecto de subdivisión donde se implementan aquellas obras de urbanización contenidas en el artículo 134 LGUC,⁵ por ser insuficientes las ya existentes, y por lo tanto, la parcelación cumple con los requisitos para ser tratada como un loteo⁶ (artículo 65 de la LGUC), que conlleva un desarrollo urbano.

En efecto, sobre la base de la evidencia levantada en terreno por la SMA, las conclusiones de la Seremi de Vivienda y Urbanismo y el informe de la Ilustre Municipalidad de Rauco, es posible concluir que **existen una serie de acciones del titular que buscan que las parcelas se configuren actualmente como un desarrollo urbano, con sus correspondientes obras de edificación y urbanización, para habilitar su uso con fines habitacionales, sin sujetarse a los fines dispuestos por la normativa del D.L. N°3516.** Precisamente, 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 la vegetación y suelo del predio, junto a la morfología del sector, su flora y fauna e idiosincrasia, no configurándose exclusivamente un **fin agrícola, ganadero o forestal** -que es lo que pretende la normativa específica de subdivisión del D.L. N°3516- sino que sentando las bases para la generación de un núcleo urbano.

14. En seguida, esta Superintendencia verificó la existencia de obras de edificación⁷ (viviendas, portón de acceso y alumbrado eléctrico, entre otras) y de urbanización (implementación de caminos, de redes de electricidad, de obras de defensa y servicio del terreno, entre otras).

Cabe hacer presente que la causal de ingreso en comento no exige que dichas obras existan actualmente, sino que deben estar “contempladas”. En este caso, dada la naturaleza del proyecto,

⁵ Las obras del artículo 134 de la LGUC corresponden al “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”.

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, la subdivisión 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”.

⁷ 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”.

las obras citadas son de la esencia de éste, toda vez que no puede concebirse sin, al menos, la materialización de ellas. Con todo, ya se han implementado **redes de electricidad, luminarias, caminos privados interiores, obras de defensa y servicio del terreno, un portón de acceso, obras de arte y de drenaje en el lecho del estero, y alcantarillas para la evacuación de aguas lluvias. Además, ya se han comenzado a construir casas en los lotes** y se pudo comprobar que la venta de éstos a terceros tiene por objeto final que los compradores construyan sus propias viviendas.

15. En cuanto al fin del proyecto, se verificó que éste es habitacional, ya que:

- (i) A partir del sobrevuelo en dron del proyecto, la Superintendencia verificó la **existencia de casas-habitaciones** en el predio.
- (ii) La publicidad del proyecto se enfoca en promocionar un **lugar para vivir y descansar, aludiendo a conceptos tales como “hogar”**, no asociado a una actividad agrícola.
- (iii) El titular informó en su presentación ante esta Superintendencia, que **su proyecto es de tipo agro-residencial**. No obstante, de los elementos levantados por la SMA en la investigación, no se observa ningún elemento que justifique su clasificación agrícola.
- (iv) En efecto, 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, entre otros). Como ya se señaló, 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, de carácter residencial.
- (v) Cabe destacar que, 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 para la habitación y conexión de las viviendas, consistentes, a lo menos, en la red eléctrica y caminos. Así, es el titular quien se constituye como responsable de la generación del conjunto habitacional que motiva la aplicación de esta causal del ingreso al SEIA. Es él quien desarrolla el núcleo del requisito que determina el ingreso de este tipo de proyectos al SEIA, por lo cual corresponde que el titular someta el proyecto a dicho sistema.

16. Ahora, en consideración al fin habitacional del proyecto, corresponde analizar la concurrencia del requisito indicado en el subliteral g.1.1. del artículo 3° del RSEIA, esto es, si contempla una cantidad igual o superior a 80 viviendas, al no tratarse de un proyecto destinado a viviendas sociales. En cuanto a este requisito, el proyecto considera una pluralidad de lotes para venta a terceros producto de una subdivisión, organización y planificación efectuada por el titular, 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 398 parcelas y de ellas, como mínimo, 307 serán enajenadas con fines habitacionales, siendo posible inferir que en cada una de éstas se eruirá una vivienda particular.**

Sobre este último punto, cabe precisar que el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300 -desarrollado por el literal g) del artículo 3° del RSEIA- no especifica si las viviendas se levantan por cuenta propia del desarrollador del proyecto, a través de una empresa contratista o, directamente, por los futuros y

actuales propietarios de los lotes. Por ello es que, en cualquier caso, debe atenderse a la generación del núcleo de la tipología, en este caso, la existencia de “obras de edificación y urbanización”, lo cual, como ya se ha explicado, depende en último término del propio titular. El hecho de que sean terceros quienes últimamente construyan las casas, no desvirtúa que el resultado final del proyecto ofrecido por el titular es, en definitiva, uno de desarrollo urbano.

Por último, se hace presente que, si se evaluara la potencial elusión al SEIA únicamente en función de predios con casas ya construidas, habría que concluir que la SMA sólo puede imputar elusiones al SEIA cuando la ejecución material del proyecto iguale o exceda los umbrales establecidos en el RSEIA, lo cual se contrapone a la naturaleza preventiva del SEIA, consignada en el artículo 8° de la Ley N°19.300. Una interpretación diferente se traduciría en el absurdo que la SMA ejercería sus competencias cuando el desarrollo urbano -y en este caso específico el conjunto de viviendas- se encuentre ya construido, de manera tal que los efectos ambientales o al menos algunos de ellos ya se hubieren materializado, y la evaluación ambiental no cumpliría cabalmente el objetivo establecido por el legislador. Lo anterior contradice, además del principio preventivo, lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley N°19.300, que establece que “[l]os 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”.

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”*.

17. Así las cosas, **resulta aplicable a la especie el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el artículo 3° del RSEIA.**

18. 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”*. Sin embargo, a partir de un análisis en la Plataforma IDE de la SMA, se pudo constatar que **el proyecto no se encuentra dentro de una zona declarada latente o saturada**, por lo que **no es posible exigir el ingreso al SEIA del proyecto en atención al literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300.**

19. Por su parte, 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”*. No obstante, a partir de la Plataforma IDE de la SMA, se pudo verificar que **el proyecto no se encuentra dentro o cercano a áreas protegidas por el Estado, razón por la cual no resulta aplicable esta tipología en la especie.**

20. Por último, **el literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, dispone que requieren de evaluación ambiental previa la *“ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie”*. En tal sentido, a partir del análisis de los datos obtenidos en la Plataforma IDE de la SMA, se tiene que **el proyecto se ubica fuera del límite urbano y, por tanto, no se emplaza dentro o próximo a un humedal que se encuentre total o parcialmente dentro de dicho límite, no siendo posible aplicar la presente tipología al caso en comento.**

21. 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.

III. CONCLUSIÓN Y PETICIÓN CONCRETA

22. Dado el análisis anterior, la SMA concluye que, respecto de las actividades realizadas por el titular, aplica 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 RSEIA, razón por la cual, debe contar con una Resolución de Calificación Ambiental en forma previa a su ejecución.


23. En vista de esta conclusión, atendiendo lo establecido en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, se solicita su pronunciamiento en torno a la hipótesis de elusión levantada, señalando si a su juicio, el proyecto requiere ingresar, en forma previa a su ejecución, al SEIA.

24. Todos los antecedentes señalados en el presente Oficio se encuentran disponibles en el Sistema Nacional de Información Ambiental, a través del siguiente enlace: <https://snifa.sma.gob.cl/RequerimientoIngreso/Ficha/146>. Además, cualquier consulta que tenga respecto al presente Oficio, se puede dirigir directamente con el abogado Francisco Sepúlveda, quien desempeña funciones en el Departamento Jurídico de la Fiscalía de la Superintendencia, al correo electrónico francisco.sepulveda@sma.gob.cl.

25. Finalmente, indicar que su respuesta puede ser remitida desde un correo electrónico válido, a la casilla oficinadepartes@sma.gob.cl.

Sin otro particular, le saluda atentamente,




BENJAMÍN MUHR ALTAMIRANO
FISCAL (S)
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE



ODLF/FSM

Notificación por carta certificada:

- Luis Machuca Bravo, representante legal de Inmobiliaria Los Alarces SpA. Domicilio: 1 Oriente N°1676, comuna de Talca, región del Maule.

Notificación por correo electrónico:

- Denunciante Correo electrónico: gbravomedina0@gmail.com.
- Enrique Olivares, Alcalde Ilustre Municipalidad de Rauco. Correo electrónico: oficinadepartes@munirauco.cl.

Notificación por Oficina de Partes Virtual:

- Dirección Regional SEA Maule. Oficina de partes virtual: <https://www.sea.gob.cl/oficina-de-partes-virtual>.

C.C.:

- Fiscal (S), Superintendencia del Medio Ambiente.
- Departamento Jurídico, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional del Maule, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes y Archivo, Superintendencia del Medio Ambiente.

REQ-011-2022.

Expediente Cero Papel N°18.488/2022.

