



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

**ANT.:** Ordinario N° 715, de fecha 14 de marzo de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que requiere pronunciamiento en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3 de la LOSMA, respecto del proyecto “Reserva Curacaví”, de titularidad de Los Valles SpA.

**MAT.:** Evacúa informe.

**SANTIAGO,**

**A : SR. BRUNO RAGLIANTI SEPÚLVEDA  
FISCAL  
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

**DE : SRA. VALENTINA DURÁN MEDINA  
DIRECTORA EJECUTIVA  
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Por medio del presente, vengo en evacuar el informe requerido mediante el Ord. del ANT. 1, en virtud de la cual se solicita a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”) emitir un pronunciamiento respecto del proyecto “Reserva Curacaví” (en adelante, “Proyecto”), de titularidad de Los Valles SpA (en adelante, “Titular”), en el sentido de indicar si éste se encuentra obligado a ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”), de acuerdo con lo dispuesto en el literal i) del artículo 3 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”), contenida en el artículo segundo de la Ley N° 20.417, en concordancia con lo establecido en el artículo 8 y en el artículo 10 de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N° 19.300”) y en el artículo 3 del Decreto Supremo N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “Reglamento del SEIA”).

De conformidad con lo señalado en el Ord. del ANT., la solicitud antes individualizada tiene por objeto requerir a esta Dirección Ejecutiva un pronunciamiento sobre si las partes, obras y/o acciones ejecutadas por Los Valles SpA configuran las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en el literal h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en los subliterales h.1.1) y h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

**1. ANTECEDENTES REVISADOS**

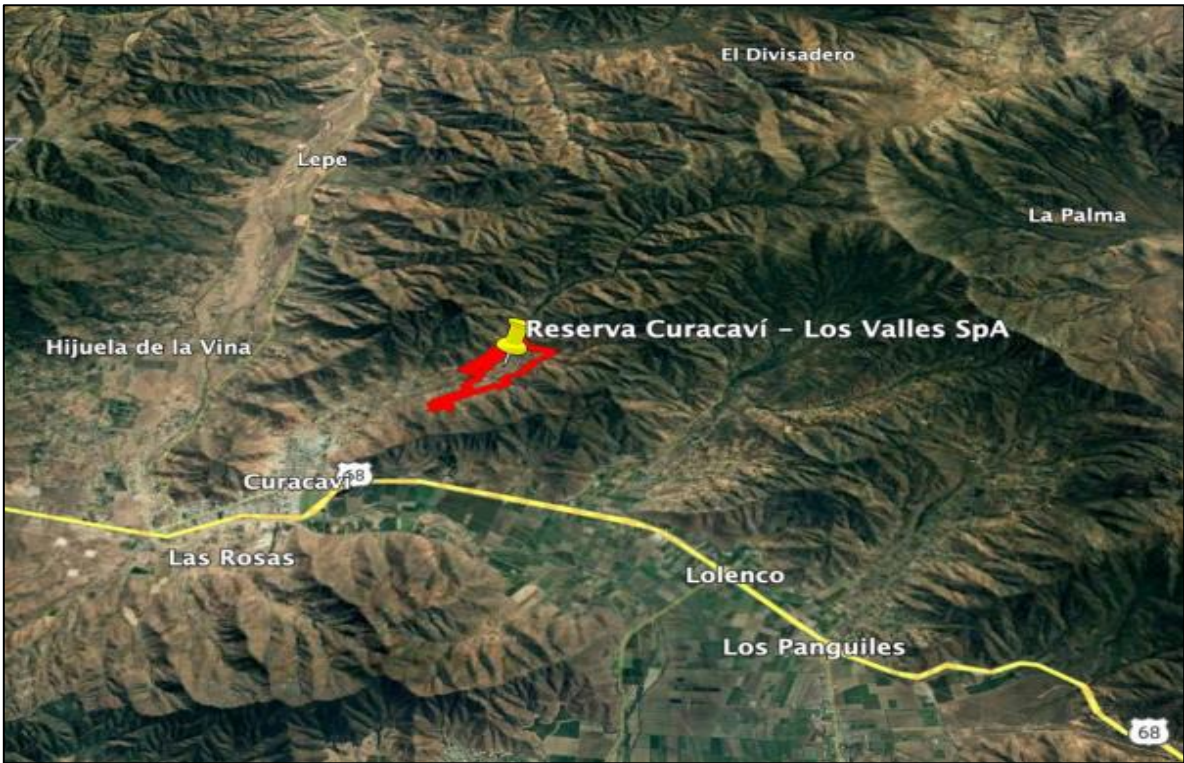
Para la elaboración de presente informe, se tuvieron a la vista los siguientes antecedentes:

- 1) Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-1393-XIII-SRCA, del proyecto “Reserva Curacaví”, y sus anexos;
- 2) Resolución Exenta N° 944, de fecha 01 de junio de 2023, que da inicio al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Reserva Curacaví” y confiere traslado a su titular, junto con todos los demás antecedentes disponibles en el expediente electrónico del procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-024-2022; y
- 3) Decreto N° 131, de fecha 12 de junio de 1996, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Declara zona saturada por ozono, material particulado respirable, partículas en suspensión y monóxido de carbono, y zona latente por dióxido de nitrógeno, al área que indica.
- 4) Decreto N° 67, de fecha 22 de agosto de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente, que Declara zona saturada por material particulado fino respirable MP2,5, como concentración de 24 horas, a la Región Metropolitana.

**2. ANTECEDENTES DEL PROYECTO “RESERVA CURACAVÍ”**

El proyecto “Reserva Curacaví”, de Los Valles SpA, consiste en la habilitación y venta a terceros de predios de 5.000 m<sup>2</sup>, resultantes de la subdivisión de los Lotes A y B de la Higuera Segunda del Fundo Cuyuncaví, ubicado en la comuna de Curacaví, provincia de Melipilla, Región Metropolitana.

**Figura N° 1: Ubicación del proyecto “Reserva Curacaví”**



Fuente: Figura N° 1 del Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-1393-XIII-SRCA.

**3. ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL**

Con el objeto de efectuar un análisis sobre la eventual configuración de las tipologías de ingreso atribuidas por la SMA, resulta necesario realizar un resumen de la información disponible en el portal del Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental (en adelante, “SNIFA”).

### **3.1. EXPEDIENTE DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL DFZ-2022-1393-XIII-SRCA**

A partir de los antecedentes recabados de la revisión de los antecedentes entregados por el denunciante y el Titular, la División de Fiscalización de la SMA elaboró el Informe de Fiscalización Ambiental (en adelante, "IFA") DFZ-2022-1393-XIII-SRCA, el cual dio cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental efectuadas al Proyecto. Los antecedentes que obran en dicho expediente de fiscalización ambiental son los siguientes:

#### **3.1.1. DENUNCIA**

Con fecha 19 de enero de 2022, se presentó una denuncia ciudadana ante la SMA, por la supuesta ejecución de un proyecto inmobiliario emplazado en un área de valor natural, en la comuna de Curacaví, de la Región Metropolitana.

#### **3.1.2. REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN Y RESPUESTA DEL TITULAR**

Con fecha 09 de abril de 2022, el señor Cristián Bunster Zambra, en representación del Titular, dio respuesta al requerimiento de información formulado a través de la Resolución Exenta N° 461, de fecha 28 de marzo, de la SMA. La información proporcionada por el Titular en dicha oportunidad fue la siguiente:

- 1) Se informa que no existen obras realizadas, ni tampoco se contempla realizar obras en la parcelación por parte del Titular;
- 2) Se informa que, con fecha 17 de julio de 1998, el Servicio Agrícola Ganadero (en adelante, "SAG") autorizó la subdivisión del Lote A, de la Higuera Segunda del Fundo Cuyuncaví, en 355 predios; asimismo, con fecha 03 de abril de 2001, el SAG autorizó la Subdivisión del Lote B, de la Higuera Segunda del Fundo Cuyuncaví, en 143 predios. A la fecha de ambas subdivisiones, la propiedad del inmueble correspondía a Agrícola y Ganadera Cuyuncaví Limitada;
- 3) Se informa que el antiguo propietario de los inmuebles desarrolló un proyecto inmobiliario, en el marco del cual se construyeron caminos en un 90% de ambos planos y redes de luz en algunos sectores de la parcelación, efectuando la venta de un 20% de los predios resultantes de la subdivisión;
- 4) Se informa que, con fecha 08 de agosto de 2016, la sociedad Futuro S.A. compró 175 predios resultantes de la subdivisión del Lote A y 51 predios resultantes de la subdivisión del Lote B;
- 5) Se informa que, posteriormente, la sociedad Futuro S.A. se dividió en la sociedad Futuro SpA – continuadora legal – y en la sociedad Los Valles SpA, la cual es propietaria de los 175 predios resultantes del Lote A y de 21 predios resultantes del Lote B;
- 6) Se informa que, una vez adquiridos los predios resultantes, el Titular realizó obras consistentes en la mejora de caminos existentes y la instalación de una red eléctrica y de una red de agua potable;
- 7) Se acompaña copia del Certificado de Dominio inscrito a fojas 3659, N° 3.871, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca;
- 8) Se acompaña Certificado de Informaciones Previas N° 46, de fecha 15 de marzo de 2016 (en adelante, "CIP"), otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Curacaví;
- 9) Se acompaña Certificado de Inscripción de Instalación Eléctrica Interior, Folio de Inscripción N° 000001570473, de fecha 26 de abril de 2017, de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (en adelante, "SEC");
- 10) Se acompaña informe de prueba de bombeo, efectuado por la empresa Godoy y Montenegro SpA;

- 11) Se acompaña copia de la escritura pública de compraventa de derechos de aprovechamiento de aguas entre Los Valles SpA y Loma Los Valles SpA, por 5 litros por segundo;
- 12) Se acompaña Resolución Exenta N° 3.845, de fecha 13 de febrero de 2020, de la Secretaría Regional Ministerial (en adelante, "SEREMI") de Salud de la Región Metropolitana, que autoriza la obra de servicio particular de agua potable para loteo "Reserva Curacaví", sectores A y B, con un total de 1.500 habitantes y 250 lotes;
- 13) Se acompaña Resolución Exenta N° 2.183, de fecha 30 de diciembre de 2019, de la Dirección Regional de Aguas (en adelante, "DGA"), que autoriza solicitud de cambio de punto de captación de derecho de aprovechamiento de aguas subterráneas a Los Valles SpA, en comuna de Curacaví, provincia de Melipilla, Región Metropolitana de Santiago;
- 14) Se informa que, con motivo de la construcción de un camino para la habilitación de estanque de agua, el Titular fue multado por la corta de bosque nativo sin plan de manejo autorizado por la Corporación Nacional Forestal (en adelante, "CONAF");
- 15) Se informa que el Proyecto sólo contempla obras de agua potable, pues el tratamiento de las aguas servidas es responsabilidad de cada propietario;
- 16) Se informa que el Proyecto no contempla la incorporación de caminos, toda vez que existen caminos anteriores, habilitados por el antiguo propietario;
- 17) Se informa que la superficie total del Proyecto alcanza las 110 hectáreas;
- 18) Se acompaña KMZ del Proyecto, junto con los Planos del Lote A y del Lote B;
- 19) Se informa que el Proyecto contempló 175 predios en el Lote A y 21 predios del Lote B, los que ya han sido vendidos sin construcciones;
- 20) Se informa que el Proyecto no contempló obras de equipamiento y
- 21) Se informa que el Proyecto no se encuentra cerca de áreas colocadas bajo protección oficial;

### 3.1.3. INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Con fecha 05 de julio de 2023, la División de Fiscalización de la SMA emitió el IFA DFZ-2022-1393-XIII-SRCA, el cual dio cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental efectuadas al Proyecto. En lo que interesa para el presente Oficio, y a partir de las actividades inspección y de revisión documental realizadas por personal de la Superintendencia, fue posible constatar los siguientes hechos:

- 1) El Proyecto se ubica en una zona rural, en la comuna de Curacaví, y considera un servicio particular de agua potable autorizado por la SEREMI de Salud de la Región Metropolitana, consistente en un pozo profundo donde se conectarían cada una de las parcelas para su abastecimiento<sup>1</sup>;
- 2) El Proyecto no contempla ni contemplará la incorporación al dominio nacional público de vías expresas o troncales, pues sólo considera la construcción de caminos interiores de acceso a las parcelas<sup>2</sup>;
- 3) La superficie total del Proyecto alcanza las 110 hectáreas en total. Al respecto, contempla un total de 196 parcelas – entre los Lotes A y B – de 5.000 m<sup>2</sup> cada una. Asimismo, se señala que el Proyecto no contempla viviendas y sólo considera la habilitación del terreno para que futuros dueños edifiquen<sup>3</sup>;
- 4) El Proyecto no considera la construcción de edificios de uso público ni estacionamientos<sup>4</sup>;

---

<sup>1</sup> IFA DFZ-2022-1393-XIII-SRCA, p. 10.

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup> Ibid.

<sup>4</sup> Ibid.

- 5) El Proyecto se emplaza en un área de protección prioritaria y en un área de protección ecológica de desarrollo controlado, las cuales corresponden a áreas de valor natural, de conformidad con el artículo 8.3.1. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago<sup>5</sup>.

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

*“El proyecto Reserva Curacaví requiere ser evaluado ambientalmente en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, ya que correspondería a un loteo que considera 110 hectáreas totales, se ubica en un área rural y cuenta con un sistema propio de distribución de agua potable, cumpliendo con las características de un proyecto tipificado en el literal h) del artículo 10 de la Ley 19.300”<sup>6</sup> (énfasis agregado).*

#### **4. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “RESERVA CURACAVÍ”**

En atención a los antecedentes recabados durante el proceso de fiscalización al proyecto “Reserva Curacaví”, la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-024-2022, contra Los Valles SpA, por la eventual configuración de las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en los literales h.1.1) y h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

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

Con fecha 01 de junio de 2023, mediante Resolución Exenta N° 944 (en adelante, “Res. Ex. N° 944/2023”), la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Reserva Curacaví”, toda vez que, a juicio de dicho organismo, los antecedentes recabados a partir de las actividades de fiscalización constituirían indicios suficientes para requerir el ingreso al SEIA del Proyecto, en atención a lo dispuesto en los subliterales h.1.1) y h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, junto con conferir traslado al Titular del Proyecto, para que éste hiciere valer sus observaciones, alegaciones o pruebas que estimare pertinentes.

En concreto, **la SMA concluye que el Proyecto configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**, por cuanto se trataría de un proyecto de carácter inmobiliario, ejecutado en una zona declarada saturada, emplazado en área rural y que se ejecuta sobre una superficie igual o superior a 7 hectáreas<sup>7</sup>.

##### **4.2. TRASLADO**

Con fecha 11 de julio de 2023, y en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-024-2022, el señor Cristián Bunster Zambra, en representación de Los Valles SpA, evacuó traslado conferido mediante Res. Ex. N° 944/2023 de la SMA. En dicha instancia, el Titular señaló, en síntesis, lo siguiente:

---

<sup>5</sup> Ibid, p. 12.

<sup>6</sup> Ibid, p. 15.

<sup>7</sup> Considerando N° 5 de la Res. Ex. N° 944/2023.

- 1) El Proyecto consistió en la habilitación y venta a terceros de predios rústicos existentes, de 5.000 m<sup>2</sup>, resultantes de la subdivisión de los Lotes A y B de la Higuera Segunda del Fundo Cuyuncaví, en la comuna de Curacaví, provincia de Melipilla, Región Metropolitana, autorizadas por el SAG en los años 1998 y 2001, al amparo del Decreto Ley N° 3.516, de 1980, que Establece normas sobre división de predios rústicos (en adelante, “D.L. N° 3.516”)<sup>8</sup>. Las obras realizadas en el marco de la ejecución del Proyecto fueron las siguientes:
  - a) Instalación de una red eléctrica en el año 2016 y terminada en el año 2017, con el objetivo de habilitar conexión a las eventuales y futuras viviendas de los adquirentes de los predios. Dicha obra cuenta con Certificado de Inscripción de Instalación Eléctrica Interior, Folio de Inscripción N° 000001570473, de fecha 26 de abril de 2017, otorgado por la SEC;
  - b) Instalación de una red de agua, con la construcción de un pozo durante el año 2016. Adicionalmente, se adquirieron derechos de aprovechamiento de aguas por cinco litros por segundo. Dicha solución sanitaria fue autorizada mediante Resolución Exenta N° 3.845, de fecha 13 de febrero de 2020, de la SEREMI de Salud de la Región Metropolitana; y
  - c) Reacondicionamiento de caminos ya existentes, sin pavimentación.
- 2) El Proyecto no configura las subtipologías de ingreso al SEIA establecidas en los literales h.1.1) y h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA<sup>9</sup>, en virtud de las siguientes argumentaciones:
  - a) El Proyecto no corresponde a un loteo, sino que a la subdivisión de los Lotes A y B para su posterior venta. Por otra parte, en caso de considerarse que el Proyecto corresponde a un loteo, tampoco configuraría las tipologías imputadas por la SMA, por no contemplar obras de urbanización.
  - b) El Proyecto no corresponde a un conjunto de viviendas, pues sólo contempló la habilitación de predios rústicos para su posterior venta a terceros. En consecuencia, el Proyecto nunca contempló la construcción de viviendas ni edificaciones por parte del Titular, sino que sólo consistió en la venta de los predios rústicos resultantes de la subdivisión efectuadas por el anterior propietario.
- 3) Se debe atender a otros pronunciamientos de este Servicio, en los cuales se ha determinado que aquellos proyectos de subdivisión de predios rústicos que no contemplan obras de edificación y/o urbanización, no se encuentran obligados a ingresar al SEIA<sup>10</sup>.
- 4) Los principios de coordinación y de confianza legítima exigen una actuación coordinada y coherente a los órganos de la Administración del Estado, razón por la cual, los pronunciamientos de este Servicio deben ser considerados en el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA del Proyecto<sup>11</sup>.
- 5) Un eventual requerimiento de ingreso al SEIA al Proyecto carecería de motivación, por lo que se trataría de un acto afecto a una declaración de nulidad<sup>12</sup>.

---

<sup>8</sup> Presentación de fecha 11 de julio de 2023, del señor Cristián Bunster Zambra, en representación de Los Valles SpA, p. 2.

<sup>9</sup> Ibid, p. 6 y ss.

<sup>10</sup> Ibid, p. 7 y ss.

<sup>11</sup> Ibid, p. 11 y ss.

<sup>12</sup> Ibid, p. 12.

- 6) El requerir de ingreso al SEIA del Proyecto vulnera el principio de eficiencia y eficacia, puesto que al estimarse que el Proyecto corresponda a un proyecto inmobiliario, éste se encontraría prohibido en área rural, por lo que no podría obtener una resolución de calificación ambiental favorable, por incumplir con la normativa ambiental aplicable<sup>13</sup>.

## 5. PROYECTOS SOMETIDOS A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y/O CONSULTAS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA

A partir de la revisión de la plataforma web e-SEIA, fue posible constatar que el proyecto “Reserva Curacaví” no ha sido sometido al SEIA ni cuenta con alguna resolución de calificación ambiental asociada.

Por otra parte, de la revisión de la plataforma web e-Pertinencias, tampoco consta la presentación de consultas de pertinencia de ingreso al SEIA asociadas al proyecto “Reserva Curacaví”.

## 6. ANÁLISIS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “RESERVA CURACAVÍ”

En este orden de consideraciones, en vuestro requerimiento se solicita a esta Dirección Ejecutiva emitir un pronunciamiento sobre si el Proyecto requiere someterse al SEIA, en conformidad con lo dispuesto en el literal h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en los subliterales h.1.1) y h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

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

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

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

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

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

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

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

---

<sup>13</sup> Ibid, p. 12 y ss.



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

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

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

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

- 1) **Ubicación:** El proyecto o actividad debe emplazarse en una zona declarada como latente o saturada.
- 2) **Obras:** El proyecto o actividad debe tratarse de loteos o conjuntos de viviendas, que contemple obras de edificación y/o urbanización.
- 3) **Área de emplazamiento:** El proyecto o actividad debe emplazarse en área de extensión urbana o en área rural.
- 4) **Sistemas sanitarios:** El proyecto o actividad debe contemplar sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas.
- 5) **Superficie:** La superficie en la que se emplaza el proyecto o actividad debe ser igual o mayor a 7 hectáreas.

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

#### **6.1.1. EMPLAZAMIENTO EN ZONA DECLARADA COMO LATENTE O SATURADA**

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

Al respecto, mediante Decreto N° 131, de fecha 12 de junio de 1996, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, se declaró zona saturada por ozono, material particulado respirable, partículas en suspensión y monóxido de carbono, y zona latente por dióxido de nitrógeno, al área que indica<sup>14</sup> (en adelante, “Decreto N° 131/1996”). En conformidad con el artículo único del Decreto citado, la zona declarada como latente y saturada corresponde a la Región Metropolitana, cuyos límites geográficos fueron fijados por el artículo 13, del Decreto con Fuerza de Ley N° 1-18.715, de fecha 1989, del Ministerio del Interior.

---

<sup>14</sup> Disponible en: <https://bcn.cl/3616l>.



Asimismo, mediante Decreto N° 67, de fecha 22 de agosto de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente, se declaró zona saturada por material particulado fino respirable MP2,5, como concentración de 24 horas, a la Región Metropolitana (en adelante, “Decreto N° 76/2014”). En el mismo sentido, el artículo único del Decreto citado, la zona geográfica declarada como zona saturada corresponde a la Región Metropolitana, de acuerdo con los límites geográficos fijados por el artículo 13, del Decreto con Fuerza de Ley N° 1-18.715, de fecha 1989, del Ministerio del Interior.

A partir de lo anterior, con fecha 11 de octubre de 2016, mediante Decreto N° 31, el Ministerio del Medio Ambiente estableció el Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana de Santiago<sup>15</sup> (en adelante “Decreto N° 31/2016”). Dicho instrumento rige en la Región Metropolitana de Santiago, y tiene por objeto dar cumplimiento a las normas primarias de calidad ambiental de aire vigentes, asociados a los contaminantes MP10, MP2,5, Ozono y Monóxido de Carbono.

Por ende, se colige que el proyecto “Reserva Curacaví”, ubicado en la comuna de Curacaví, provincia de Melipilla, Región Metropolitana, **se emplaza en una zona declarada como latente para dióxido de nitrógeno y saturada para ozono, material particulado respirable, partículas en suspensión y monóxido de carbono, de conformidad con el Decreto N° 131/1996; y como zona saturada por material particulado fino respirable MP2,5, como concentración de 24 horas, de conformidad con el Decreto N° 67/2014.**

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

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

Respecto del concepto “conjunto de viviendas”, cabe señalar que, ni el Decreto N° 458, de fecha 18 de diciembre de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que Aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “LGUC”), ni el Decreto N° 47, de fecha 16 de abril de 1992, que Fija el Nuevo Texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “OGUC”), establecen una definición de ella. No obstante, el artículo 1.1.2 de la OGUC delimita el alcance del término “viviendas”, como *“edificación o unidad destinada al uso habitacional”*.

Por consiguiente, para efectos de determinar el alcance del concepto conjunto de viviendas, se entenderá por tal como aquellas agrupaciones destinadas al uso habitacional. En este mismo sentido, se ha pronunciado el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (en adelante, “MINVU”), mediante Ord. N° 83, de fecha 22 de febrero de 2022 (en adelante, “Ord. N° 83/2022”)<sup>16</sup>.

---

<sup>15</sup> Disponible en: <https://bcn.cl/3acio>.

<sup>16</sup> En tal sentido, mediante Ord. N° 83/2022, la División de Desarrollo Urbano del MINVU ha señalado que “[p]or su parte, “vivienda” se define en el artículo I. 1. 2. de la OGUC como “edificación o unidad destinada al uso habitacional”, y conforme a la definición que la LGUC, en su artículo 107, establece para los “conjuntos armónicos”, entendidos estos en lo pertinente, como “agrupaciones de construcciones”, es dable entender que los conjuntos habitacionales corresponden a agrupaciones de construcciones destinadas al uso habitacional”.

Sobre el término “loteo”, el artículo 1.1.2 de la OGUC define la expresión “loteo de terrenos” como el “*proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización*”. A este respecto, y según fue precisado por el MINVU, la OGUC no define el término “vía pública”, sin perjuicio de lo cual, sí delimita el concepto de “vía”, entendiendo por tal como el “*espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados y/o peatones*”. En base a dicha definición, y de la utilización del concepto de “vía pública” en diversas disposiciones urbanísticas<sup>17</sup>, el MINVU concluye que dicha expresión se refiere al espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados, no motorizados y/o peatones que tiene la calidad de bien nacional de uso público<sup>18</sup>.

A su turno, el artículo 1.1.2 de la OGUC delimita el alcance del vocablo de “urbanizar” como “*ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo [...]*” (énfasis agregado).

Por su parte, el inciso primero del artículo 134 de la LGUC dispone que “[p]ara urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno”. Al respecto, cabe señalar que, al tenor de las normas citadas, para que se verifique la acción de urbanizar, basta la ejecución de cualesquiera de las obras enunciadas en el artículo 134 de la LGUC<sup>19</sup>.

Adicionalmente, y de conformidad con lo establecido en el D.L. N° 3.516, los predios rústicos – inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados en áreas rurales – podrán ser divididos libremente por sus propietarios, siempre que los lotes resultantes tengan una superficie predial mínima de 0,5 hectáreas, los cuales quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la LGUC, esto es, deberán mantener su aptitud agrícola, ganadera o forestal, sin perjuicio de poder acogerse a las excepciones consagradas en el artículo 55 de la LGUC<sup>20</sup>.

En efecto, el artículo 55 de la LGUC corresponde a un precepto de carácter prohibitivo y de excepción, el cual establece el estatuto general de aplicación en suelo rural. El inciso primero de dicha disposición establece que no se encuentra permitido en el área rural “*abrir*

---

<sup>17</sup> Ver artículos 1.4.20 N° 3; 2.2.4 bis, inciso primero; 2.2.5 N° 2; 2.4.6; 2.6.3 y 2.7.2 de la OGUC).

<sup>18</sup> La División de Desarrollo Urbano del MINVU ha señalado que “*si bien el término “vía pública” no se encuentra definido en el artículo 1.1.2. de la OGUC, sí es utilizado en diversas disposiciones de la LGUC y su Ordenanza. En primer lugar, el término “vía” se encuentra definido como “espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados y/o peatones”, por lo tanto, una vía pública será el espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados y/o peatones que tiene la calidad de bien nacional de uso público. Ello se infiere de la utilización de tal concepto que hace la OGUC en otros diversos apartados, como por ejemplo artículos 1.4.20. N° 3, 2.2.4. Bis inciso 1°, 2.2.5. N° 2, 2.4.6., 2.6.3. y 2.7.2., entre otros*”.

<sup>19</sup> En este sentido, mediante Ord. N° 083/2022, la División de Desarrollo Urbano del MINVU ha señalado que “*de acuerdo al Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, el adjetivo “cualquiera”, en su tercera acepción, significa “Uno u otro, sea el que sea”. En tal sentido, la concurrencia de una o más de las obras señaladas en el artículo 134 de la LGUC, dependerá del proyecto de urbanización en específico, según la operación urbanística que corresponda, y el lugar o espacio en que dichas obras deban ejecutarse, de acuerdo a lo expuesto en las letras A y B del presente oficio, y bastará que se ejecute cualquiera de ellas para que tengan el carácter de obra de urbanización*”.

<sup>20</sup> Artículo 1 del D.L. N° 3.516.- Los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas.

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

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

*calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones*". Para tales efectos, debe tenerse en consideración que el término "población" – concepto que no se encuentra definido en la OGUC – en su sentido natural y obvio, de acuerdo con la Real Academia Española (en adelante, "RAE"), significa *"conjunto de personas que habitan en un determinado lugar"*, mientras que la preposición "para" denota el fin o término a que se encamina una acción. En virtud de lo anterior, es posible colegir que la norma prohíbe, salvo en el caso de las excepciones señaladas en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, subdividir un predio rural con el propósito de que un conjunto de personas habite en ese determinado lugar<sup>21</sup>. Del mismo modo, la norma no permite, salvo en el caso de las excepciones señaladas en el inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC, levantar construcciones, esto es, la ejecución de obras de edificación o de urbanización, conforme a la definición contenida en el artículo 1.1.2 de la OGUC.

En relación con lo anterior, y de acuerdo con los antecedentes que constan en el procedimiento administrativo substanciado por la SMA, el Proyecto comprende la división del suelo en área rural, cuyos predios resultantes son vendidos o comercializados con el objeto de que los futuros propietarios puedan habitar en ellos. **Lo anterior, implica una modificación del destino agrícola, ganadero o forestal** – a la cual quedan sujetos originalmente los predios resultantes de una división amparada en el régimen establecido en el D.L. N° 3.516 – a una habitacional.

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

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

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

- 2) A su turno, cabe señalar que el Proyecto tampoco corresponde a un "loteo", por cuanto sus elementos constitutivos – acciones de división de suelo, apertura de vías públicas y urbanización – **se encuentran prohibidos de ser ejecutados en**

---

<sup>21</sup> En el mismo sentido, la División de Desarrollo Urbano del MINVU ha señalado que "[d]e acuerdo al diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, "población" -término que no se encuentra definido en la OGUC-, significa "conjunto de personas que habitan en un determinado lugar", por lo cual, lo que la norma prohíbe, salvo en el caso de las excepciones señaladas en el inciso 3° del artículo 55 de la LGUC, es subdividir para, o con el objeto de, que un conjunto de personas habite en ese determinado lugar".

**áreas rurales.** Sobre este punto, cabe señalar que, si bien, es posible constatar la subdivisión del predio Hijueta Segunda del Fundo Cuyuncaví, junto con la realización de obras de urbanización como la construcción de una red eléctrica y de una red de agua potable, no consta en el procedimiento administrativo que el Titular haya efectuado la apertura de vías públicas, limitándose únicamente a la habilitación de caminos al interior del predio.

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

- 3) Revisados los antecedentes de este procedimiento administrativo, es posible colegir que las aludidas autorizaciones e informes favorables establecidas en el mencionado artículo 55 de la LGUC, a la fecha del presente Oficio, **no han sido otorgadas al Titular.**
- 4) Sin perjuicio de las atribuciones específicas que detentan los órganos competentes en la materia, y que son señalados en el artículo 55 de la LGUC, esta Dirección Ejecutiva estima que, a partir de un análisis preliminar, no resulta posible visualizar que el Proyecto se enmarque en alguna de las hipótesis excepcionales contempladas en la aludida disposición legal y pudiere, consecuentemente, obtener la autorización correspondiente.

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

### 6.1.3. ÁREA DE EXTENSIÓN URBANA O ÁREA RURAL

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

En cuanto a la ubicación del Proyecto, éste se emplaza en la Hijueta Segunda del Fundo Cuyuncaví, ubicado en la comuna de Curacaví, provincia de Melipilla, Región Metropolitana. Al respecto, cabe tener presente que el sector en el que se emplaza el Proyecto corresponde a un área rural, en los términos señalados en el artículo 1.1.2 de la OGUC<sup>22</sup>, al encontrarse fuera del límite urbano establecido en el IPT aplicable.

---

<sup>22</sup> Artículo 1.1.2. de la OGUC.- "Definiciones. Los siguientes vocablos tiene en esta Ordenanza el significado que se expresa:  
[...] Área Rural: Territorio ubicado fuera del límite urbano".

En este sentido, cabe señalar que, de conformidad con el Certificado de Informaciones Previas N° 46, de fecha 15 de marzo de 2016 (en adelante, "CIP")<sup>23</sup>, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Curacaví, **el Proyecto se emplaza en área rural**, de acuerdo con el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (en adelante, "PRMS").

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

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

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

- 1) En el año 2016, el Titular realizó la construcción y habilitación de un pozo;
- 2) Luego, con fecha 07 de noviembre de 2018, el Titular realizó la compra de derechos de aprovechamiento de aguas a la sociedad Loma Los Valles SpA, por 5 litros por segundo, para ser extraídos desde el pozo habilitado<sup>24</sup>;
- 3) Posteriormente, con fecha 30 de diciembre de 2019, mediante Resolución Exenta N° 1.183, la DGA autorizó al Titular a realizar el cambio de punto de captación de aguas hacia el sector hidrogeológico de aprovechamiento común denominado Puangue Alto;
- 4) Finalmente, con fecha 13 de febrero de 2020, mediante Resolución Exenta N° 3.845, la SEREMI de Salud de la Región Metropolitana autorizó la obra de servicio particular de agua potable para el Proyecto, con un total de 1.500 habitantes y 250 lotes. En dicha instancia, la autoridad sanitaria estableció que son obligaciones del Titular, las siguientes:
  - a) Proporcionar agua de buena calidad y en cantidad suficiente para abastecer satisfactoriamente a los ocupantes de los sitios conectados con las dotaciones mínimas exigidas por reglamento;
  - b) Asegurar la continuidad del servicio de agua potable contra interrupciones ocasionadas por fallas de sus instalaciones o de su explotación. Sólo podrá restringirse por causa de fuerza mayor o por necesidad de buen servicio;
  - c) Evaluar la factibilidad técnica de dación de servicio de las instalaciones domiciliarias de agua potable de los sitios pertenecientes a este Sistema;
  - d) Velar por la mantención y operación del servicio, con la oportunidad reparación de redes, plantas, bombas, para asegurar la continuidad de las prestaciones;
  - e) Velar por la calidad del agua mediante un plan de monitoreo; y
  - f) Equipar al personal que labora en la mantención y reparación del sistema con los elementos de protección personal necesarios.

A partir de los antecedentes señalados anteriormente, es posible constatar que el Titular ha construido y habilitado una red de agua potable que contempla la captación subterránea de agua desde un pozo profundo, para un total de 250 lotes y 1.500 habitantes, y la distribución de agua potable a través de un sistema de distribución gravitacional, **por lo cual el presente requisito se cumpliría.**

---

<sup>23</sup> Anexo N° 2 de la presentación de fecha 09 de abril de 2022, el señor Cristián Bunster Zambra.

<sup>24</sup> Anexo N° 6 de la presentación de fecha 09 de abril de 2022, el señor Cristián Bunster Zambra.

### 6.1.5. SUPERFICIE

Por último, el subliteral h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que, para determinar el ingreso al SEIA de un proyecto inmobiliario emplazado en una zona declarada como latente o saturada, es necesario que éste se emplace en una superficie igual o superior a 7 hectáreas.

Sobre ello, y de la información que consta en el presente procedimiento, esta Dirección Ejecutiva concluye que el Proyecto cumple con el requisito en análisis, al contar con una superficie total de 110 hectáreas, esto es, por sobre el umbral de 7 hectáreas dispuesto en el subliteral h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

Con todo, se reitera lo señalado en la sección N° 6.1.2 anterior, en cuanto a que las obras efectuadas por el Titular **no cumplen con los requisitos del literal h.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**, de modo que tampoco podrían configurarse los subliterales h.1.1) y h.1.3) de la misma disposición, sin perjuicio de las prevenciones que se realizarán en la siguiente sección.

### 6.2. PREVENCIONES EN RELACIÓN CON EL ANÁLISIS DE LA TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA ESTABLECIDA EN EL LITERAL H.1) DEL ARTÍCULO 3 DEL REGLAMENTO DEL SEIA

Sin perjuicio del análisis anterior sobre aplicabilidad de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal h.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, esta Dirección Ejecutiva estima pertinente referirse al principio preventivo en materia ambiental, el cual se construye en base a la predicción de impactos en el medio ambiente y, en segundo término, de la adopción de medidas por parte de la autoridad o privados con la finalidad de que dichos impactos ambientales no se produzcan o se minimicen<sup>25</sup>.

Teniendo a la vista lo anterior, se hace presente que, de conformidad con la información proporcionada por el Titular, particularmente, sobre la enajenación de cada sitio resultante de la subdivisión, es posible vislumbrar la futura construcción de edificaciones en los predios que conforman el Proyecto. De constatarse lo anterior por vuestra Superintendencia, esto es, el loteo o construcción de un conjunto de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, ello podría eventualmente dar lugar a la configuración de la tipología en análisis. Sin embargo, lo cierto es que, a la fecha del presente Oficio, **no se ha constatado la ejecución de un loteo o conjunto de viviendas**. Asimismo, cabe agregar que dicha situación podría estar en abierta infracción de normativa sectorial, según las prevenciones que se efectuarán a continuación.

En esta línea, pese a que la situación actual del proyecto objeto del presente pronunciamiento no configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal h.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, esta Dirección Ejecutiva estima necesario prevenir que dicha conclusión tiene un carácter preliminar, en tanto se sustenta en la interpretación que hace este Servicio acerca de la ilegalidad en la que podría devenir el Proyecto, al no contar con las autorizaciones necesarias para su ejecución. En este sentido, el artículo 55 de la LGUC dispone lo siguiente:

*"Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores **no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones**, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales*

---

<sup>25</sup> Hunter, Iván. "Derecho Ambiental Chileno. Tomo I" (2023), p. 9.

de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

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

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

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

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

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

Por su parte, para subdividir o ejecutar obras de urbanización en terrenos rurales, que contemplen la ejecución de aquellas construcciones señaladas en el inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC, esto es, construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, requerirán el informe favorable de la SEREMI MINVU y del SAG.



En este orden de consideraciones, y teniendo presente que el Titular no ha acompañado las autorizaciones e informes favorables necesarios para la ejecución del Proyecto, esta Dirección Ejecutiva estima pertinente hacer las siguientes prevenciones:

- 1) De los requisitos indicados previamente, es posible señalar, de forma preliminar, que el Proyecto no se encuentra en alguna de las hipótesis excepcionales a las que refiere la disposición legal aludida, ni tampoco cuenta con los Informes Favorables de Construcción (en adelante, “IFC”). Por ende, de mediar un pronunciamiento de los órganos competentes – SEREMI de Agricultura, SAG y SEREMI MINVU correspondiente, dependiendo de la hipótesis – en orden a determinar que el Proyecto si configura alguna de las excepciones dispuestas en el artículo 55 de la LGUC, esta Dirección Ejecutiva estima que la tipología del literal h.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA tampoco se configuraría, puesto que, si bien es probable, no es claro que el Proyecto consista en un loteo o contemple la construcción de un conjunto de viviendas.
- 2) Dicho lo anterior, **es menester hacer presente que la no configuración de la tipología del literal h.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, en ningún caso suponen una autorización para la ejecución del Proyecto.** En efecto, este pronunciamiento se enmarca en las competencias que detenta este Servicio, las cuales se circunscriben exclusivamente a la esfera ambiental. En este orden de consideraciones, corresponderá al Titular obtener las autorizaciones y el IFC favorable y/o permisos necesarios para acreditar la conformidad del Proyecto con la normativa urbanística aplicable, así como corresponderá a la Municipalidad y Servicios correspondientes cautelar la no generación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana<sup>26</sup>.
- 3) Al respecto, cabe hacer presente que el Ministerio de Agricultura, mediante Ord. N° 637, de fecha 12 de julio de 2022<sup>27</sup>, instruyó sobre la aplicación de la facultad consagrada en el artículo 46 de la Ley N° 18.755, que Establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “Ley N° 18.755”) con relación a lo previsto en el D.L. N° 3.516, en virtud del cual se reconoce “[e]s un hecho de pública notoriedad que en el último tiempo se ha suscitado un explosivo desarrollo de proyectos inmobiliarios en el área rural de nuestro país y que este, en gran medida, se ha verificado a partir de subdivisiones prediales practicadas al amparo del Decreto Ley N° 3.516 de 1980, que Establece Normas Sobre División de Predios Rústicos, con infracción de la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículo 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a la que quedan legalmente sujetos los predios resultantes de tales subdivisiones”. Dichas limitaciones a la construcción de viviendas han sido

---

<sup>26</sup> En tal sentido, cabe tener en consideración lo instruido por la División de Desarrollo Urbano del MINVU, mediante DDU 417, contenida en la Circular N° 220, de fecha 12 de abril de 2019, por cuanto dispone que “[e]sta facultad es ejercida por la SEREMI MINVU, tanto al momento de ser requerida para las autorizaciones a que hacen referencia los incisos tercero y cuarto del aludido artículo 55°, así como también en su función fiscalizadora, en cuyo ejercicio pueden efectuar denuncias ante el Juzgado de Policía Local respectivo, conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo 20° de la LGUC (aplica Dictamen N° 29.289 de 2016, Contraloría General de la República – CGR). **Cabe recalcar, el imperativo legal en orden de cautelar que no se generen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana, pues ello, es materia de planificación territorial, cuya función ha sido derivada por la legislación a las potestades de los municipios y de las SEREMI MINVU según los niveles de planificación que les son propios**” (énfasis agregado).

<sup>27</sup> Se hace presente que, por resolución emanada del 7° Juzgado Civil de Santiago, en causa Rol C-11.409-2022, procedimiento ordinario sobre nulidad de derecho público, se decretó la medida precautoria de suspensión de los actos administrativos consistentes en el Ord. N° 637, de fecha 12 de julio de 2022, del Ministerio de Agricultura, y la Circular N° 475, de fecha 18 de julio de 2022, del SAG.

ratificadas expresamente en la jurisprudencia de la Contraloría General de la República (en adelante, “CGR”)<sup>28</sup> y de la Corte Suprema<sup>29</sup>.

- 4) En el mismo sentido, el Ministerio de Agricultura ha señalado que *“parte de la industria y los desarrolladores inmobiliarios han ajustado sus proyectos para vulnerar el espíritu del citado decreto al lotear terrenos rurales simulando que continúan teniendo fines agrícolas, ganaderos o forestales, aunque en realidad sus usos finales son de tipo habitacional”*. En tal contexto, la jurisprudencia ha determinado que corresponde a la autoridad agrícola realizar un análisis normativo de carácter sistémico y no únicamente referido al D.L. N° 3.516, de forma tal de evitar el desarrollo de proyectos de carácter inmobiliario a partir de una subdivisión predial<sup>30</sup>. Por otra parte, se ha resuelto por la jurisprudencia que los dueños de predios rústicos no pueden pretender que no se les aplique toda la normativa vigente, y que se les entregue la certificación de subdivisión sin más trámite, pues en ese caso constituirían como un grupo privilegiado<sup>31</sup>.
- 5) En relación con lo anterior, este Servicio estima que el conflicto generado a propósito de las subdivisiones y urbanizaciones en área rural se origina a partir de dos circunstancias que concurren simultáneamente, cuales son: **(i)** que el proceso de certificación del cumplimiento del D.L. N° 3.516, conforme a lo señalado en el artículo 46 de la Ley N° 18.755<sup>32</sup>, en la actualidad no cumple con velar por la vocación agrícola, ganadera o forestal de los predios rústicos y genera, en sí

---

<sup>28</sup> En este sentido, Dictámenes N° 17.018, de fecha 29 de abril de 2003; N° 13.529, de fecha 29 de marzo de 2008; N° 22.086, de fecha 22 de marzo de 2016, entre otros.

<sup>29</sup> Así lo ha confirmado, por lo demás, la jurisprudencia judicial. En efecto, mediante sentencia Rol N° 3640 – 2022, de 18 de abril de 2022, la Excma. Corte Suprema confirmó la sentencia Rol N° 12582 – 2021, de 14 de enero de 2021, dictada por la ltma. Corte de Apelaciones de Rancagua, en la cual se sostuvo: *“5°.- Que, en cuanto a la arbitrariedad reclamada, cabe precisar que la recurrida ha señalado que la suspensión del procedimiento de subdivisión predial iniciado por la recurrente, se basa en la existencia de diversas denuncias formuladas por agrupaciones de la sociedad civil, en las que se da cuenta que la referida subdivisión tendría por objeto la creación de núcleos habitacionales, precisándose en la resolución impugnada que debido a lo anterior, con fecha 10 de junio de 2021, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo denunció estos hechos ante el Juzgado de Policía Local de Chimbarongo, por infracción a los artículos 1 a 3 del Decreto Ley 3.516, proceso que se encuentra en actual tramitación bajo el rol 249.372-2021, todo lo cual permite concluir que el acto impugnado se encuentra debidamente fundado.*

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

<sup>30</sup> En efecto, en las sentencias Roles N° 100.856 – 2022; N° 100.869 – 2022; N° 101.080 – 2022, N° 101.241 – 2022, todas de fecha 28 de abril de 2023, en que se cuestionaba la dictación del Ord. N° 637 del Ministerio de Agricultura, la ltma. Corte de Apelaciones de Santiago rechazó todos estos recursos de protección y sostuvo que *“lo que le corresponde a la autoridad es que, para emitir el referido certificado es que compruebe, con los antecedentes aportados por el solicitante o con los informes recabados a terceros, es que, tal certificación resulte de acuerdo a la normativa vigente, no solo aquella que las rige, sino todas aquellas que sean aplicable al predio rústico, como por ejemplo, que no afecte un bosque nativo, a humedales, si el predio se asienta en lugares arqueológicos o centros ceremoniales, o que pueda tener alguna consecuencia para el caso que se pretenda instalar algún camino en el que existan cauces, se pretenda la instalación de un proyecto inmobiliario; etc; situación que debe resolverse caso a caso”* (énfasis agregado).

<sup>31</sup> En las ya citadas sentencias Roles N° 100.856 – 2022; N° 100.869 – 2022; N° 101.080 – 2022, N° 101.241 – 2022, la ltma. Corte indicó: *“Que de procederse del modo que pide el recurrente, ellos sí constituirían un grupo privilegiado- los dueños de predios rústicos que pretenden la subdivisión de los mismos-, pues, solo con tener la calidad de tales, - pretenden obtener el certificado sin más trámite y que los recurridos hagan caso omiso a toda la normativa vigente, que se encuentran obligados a respetar, todos los dueños de inmuebles, sean o no rústicos, con aptitud comercial, habitacional o industrial; tales como normas ambientales, ley indígena, ley de bosques”* (énfasis añadido).

<sup>32</sup> Artículo 46 de la Ley N° 18.755.- *“Para autorizar un cambio de uso de suelos en el sector rural, de acuerdo al artículo 55 del decreto supremo N° 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se requerirá informe previo del Servicio. Dicho informe deberá ser fundado y público, y expedido por el Servicio dentro del plazo de 30 días, contados desde que haya sido requerido. Asimismo, para proceder a la subdivisión de predios rústicos, el Servicio certificará el cumplimiento de la normativa vigente”*.

misma, una potencial amenaza a valores ambientales del territorio; y **(b)** que la falta de una adecuada fiscalización de dicho cuerpo normativo y, en general del cumplimiento del artículo 55 de la LGUC, ha permitido un pronunciado aumento en el desarrollo de proyectos de desarrollo urbano e inmobiliarios o de distinta índole en suelo rural, que vulneran la normativa vigente.

- 6) En este orden de consideraciones, cabe señalar que no puede pretenderse trasladar al SEIA la problemática originada a partir del incumplimiento de la normativa sectorial, ya que **dicho instrumento de gestión no es la instancia adecuada o idónea para resolver o solucionar estas irregularidades, y no corresponde que se fuerce el uso del SEIA para suplir carencias o dificultades en el ejercicio de funciones públicas de otros órganos del Estado**. En efecto, resultaría inoficioso evaluar un proyecto que no cumple con la normativa que le resulta aplicable y cuya compatibilidad territorial sería cuestionada en un eventual procedimiento de evaluación de impacto ambiental. De tal forma, en caso de ingreso del Proyecto, correspondería dictar un Informe Consolidado de Evaluación recomendando el rechazo en etapas tempranas de la evaluación, por manifiesto incumplimiento normativo, de conformidad con lo establecido en el inciso segundo del artículo 37 y en el inciso segundo del artículo 49 del Reglamento del SEIA.
- 7) La solución a esta problemática radica, esencialmente, en el actuar de los órganos sectoriales competentes en la materia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley N° 18.755 y el artículo 3 del D.L. N° 3.516, los cuales a través del ejercicio de sus respectivas facultades y atribuciones deben proporcionar herramientas jurídicas y técnicas que contribuyan a prevenir la vulneración del texto y el espíritu de este último cuerpo normativo.
- 8) Adicionalmente, a quien corresponda supervigilar el cumplimiento de las disposiciones de la LGUC, debe tener presente lo dispuesto en el artículo 138 de la LGUC<sup>33</sup>, el cual sanciona con pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo al propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el Párrafo 4° del Capítulo II del Título III de la LGUC, sobre las obligaciones del urbanizador.

### **6.3. ANÁLISIS DE LA TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA ESTABLECIDA EN EL LITERAL P) DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY N° 19.300**

En atención a los antecedentes que constan en el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso que dio lugar al presente pronunciamiento, esta Dirección Ejecutiva estima pertinente referirse al análisis efectuado por vuestra Superintendencia, respecto de la eventual aplicación del literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, sin perjuicio que la solicitud de pronunciamiento sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del

---

<sup>33</sup> Artículo 138 de la LGUC.- “Será sancionado con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo el ocupante, poseedor, propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el presente párrafo”.

Proyecto refiere específicamente a los literales h.1.1) y h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

Al respecto, cabe recordar que, en relación con el análisis de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, el IFA DFZ-2022-1393-XIII-SRCA, elaborado por la División de Fiscalización de vuestra Superintendencia concluyó lo siguiente:

*“Respecto a otras áreas bajo protección oficial para efectos del SEIA, el proyecto se encuentra en interacción con un Área de Protección Prioritaria y, un Área de Protección Ecológica de Desarrollo Controlado. Dichas áreas son consideradas Áreas de Valor Natural, de acuerdo al artículo 8.3.1. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.*

*[...] Dado lo anterior es posible concluir que de acuerdo a la ubicación del Proyecto este estaría en área bajo Valor Natural, de acuerdo al PRMS, sin embargo, **el proyecto fue ejecutado previo al dictamen de CGR, de septiembre del 2020, por lo tanto, no estaba obligado a someterse a evaluación ambiental bajo este literal**”<sup>34</sup> (énfasis agregado).*

En síntesis, **el IFA DFZ-2022-1393-XIII-SRCA descartó la configuración de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 por la sola circunstancia que el Proyecto habría iniciado su ejecución con anterioridad al Dictamen N° E39766, de fecha 30 de septiembre de 2020, de la CGR (en adelante, “Dictamen N° E39766/2020”).**

En este contexto, es pertinente señalar que, en conformidad con lo dispuesto en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, se encuentran obligados a someterse al SEIA aquellos proyectos o actividades, susceptibles de causar impacto ambiental en cualquiera de sus fases, que impliquen la “[e]jecución de obras, programas o actividades en áreas que formen parte del Sistema Nacional de Áreas protegidas, humedales urbanos y **otras áreas colocadas bajo protección oficial**, en los casos en que la legislación respectiva lo permita” (énfasis agregado).

En el marco de las atribuciones otorgadas al SEA<sup>35</sup>, esta Dirección Ejecutiva uniformó criterios y exigencias técnicas sobre las áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas en el SEIA, a través del Of. Ord. N° 130.844, de fecha 22 de mayo de 2013 (en adelante, “Instructivo”), complementado por el Of. Ord. N° 161.081, de fecha 17 de agosto de 2016, el Of. Ord. N° 202099102647, de fecha 12 de noviembre de 2020, y el Of. Ord. N° 202399102583, de fecha 20 de julio de 2023. Dichas instrucciones, junto con delimitar el concepto de “áreas colocadas bajo protección oficial”, establecen un catálogo de las áreas que se entienden comprendidas en el mismo y que, por tanto, determinan la obligación de ingreso al SEIA, en el evento en que se ejecuten obras, programas o actividades en ellas y que éstas sean susceptibles de afectarlas.

Sobre el caso particular, cabe indicar que, según lo constatado por vuestra Superintendencia, el Proyecto se emplaza en un Área de Protección Prioritaria y en un Área de Protección Ecológica con Desarrollo Controlado, las cuales corresponden a Áreas de Valor Natural, según el artículo 8.3.1 del PRMS. En este orden de consideraciones, **esta Dirección Ejecutiva estima pertinente recordar que, precisamente, es a partir del**

---

<sup>34</sup> IFA DFZ-2022-1393-XIII-SRCA, p. 12.

<sup>35</sup> Artículo 81, letra d) de la Ley N° 19.300.- *Corresponderá al Servicio:*

*[...] d) Uniformar los criterios, requisitos, condiciones, antecedentes, certificados, trámites, exigencias técnicas y procedimientos de carácter ambiental que establezcan los ministerios y demás organismos del Estado competentes, mediante el establecimiento, entre otros, de guías trámite.*

**Dictamen N° E39766/2020 de la CGR en virtud del cual se incorporan como áreas colocadas bajo protección oficial a aquellas áreas de protección de recursos de valor natural dictadas con sujeción al artículo 2.1.18 de la OGUC, con anterioridad a las modificaciones introducidas a dicha disposición, a través del Decreto N° 10, de 2009, del MINVU. En tal sentido, el referido dictamen estableció, en lo pertinente, lo siguiente:**

*“Para efectos de determinar los actos que pueden implicar esa protección oficial, es necesario recordar que la legislación ambiental, acorde con el criterio sustentado, entre otros, por el dictamen N° 4.000, de 2016, no se encuentra restringida a la ley N° 19.300 y su reglamento, sino que comprende todas aquellas normas que por su naturaleza y alcance son de contenido ambiental. Así, ese pronunciamiento consignó que las normas de los instrumentos de planificación territorial -IPT- que reconocen o definen áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural son normas de carácter ambiental y, por tanto, expresión de la garantía constitucional del derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación.*

***Luego, aplicando igual razonamiento, también son normas de carácter ambiental las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial que reconocen o definen áreas de protección de recursos de valor natural, dictadas con sujeción a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones -OGUC-, aprobada por el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.***

*En tal entendido, es necesario precisar que si bien actualmente el artículo 2.1.18. de la OGUC, desde su modificación por el decreto N° 10, de 2009, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, solo permite que en los instrumentos de planificación territorial se reconozcan áreas de protección de recursos de valor natural ya protegidos oficialmente por la normativa aplicable, antes de la vigencia de esa modificación se autorizaba que por esos instrumentos se definieran dichas áreas.*

*Por lo tanto, una disposición vigente de un IPT que defina una zona como área de protección de valor natural, en virtud de la habilitación que antes de la aludida modificación contenía el citado artículo 2.1.18., constituye una norma de carácter ambiental emanada de la autoridad habilitada, a través de la cual se adscribe a dicha zona a un régimen de protección especial, **debiendo considerarse a la misma, por consiguiente, dentro de la categoría de “área colocada bajo protección oficial”, en conformidad con el artículo 10, letra p), de la ley N° 19.300, para efectos de su ingreso al SEIA**” (énfasis agregado).*

No obstante, con el objeto de delimitar los efectos temporales del dictamen señalado, de forma tal de no afectar situaciones jurídicas consolidadas, la CGR previene que *“tanto en los oficios circulares del SEA, de conocimiento general, como en sus resoluciones de pertinencia de ingreso al SEIA – dictadas en el ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 26 del reglamento antes citado – ese servicio ha manifestado que entiende que las áreas de preservación ecológicas definidas en los instrumentos de planificación territorial no corresponden a áreas colocadas bajo protección oficial para efectos de lo dispuesto en el artículo 10, letra p), de la ley N° 19.300. Luego, teniendo en cuenta la interpretación que ha venido divulgando y aplicando el SEA, y el resguardo del principio de seguridad jurídica, **se hace necesario delimitar los efectos temporales del criterio que se sustenta en el presente pronunciamiento a fin de no afectar situaciones jurídicas consolidadas [...]** De este modo, **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).

En este orden de consideraciones, el criterio descrito anteriormente ha sido recogido por esta Dirección Ejecutiva, mediante Of. Ord. N° 202099102647, de fecha 12 de noviembre de 2020 y actualizado mediante Of. Ord. N° 202399102582, de fecha 20 de julio de 2023, en virtud del cual se estableció que “[p]or lo tanto, son dos los elementos a considerar en la definición y alcance de la delimitación temporal o excepción de ingreso al SEIA – atendiendo los principios de seguridad jurídica y la no afectación de situaciones consolidadas a las que se refiere el dictamen ya individualizado – y que por ende, deben estar presentes al analizar si un determinado proyecto o actividad debe ingresar o no al SEIA por encontrarse emplazado en un área de protección de recursos de valor natural: **i) que el proyecto o actividad haya dado inicio a su ejecución antes de la fecha del dictamen N°E39766/2020, ii) al amparo de la autorización que jurídicamente resulta procedente.** Ahora bien, respecto del segundo de los elementos, ello deberá determinarse según el caso concreto de que se trate, dada la diversidad de proyectos posibles a emplazarse en estas áreas, y la pluralidad de autorizaciones otorgables respecto de estos” (énfasis agregado).

Consecuentemente, los efectos temporales del criterio contenido en el Dictamen N° E39766/2020 deben ser delimitados con el objeto de prevenir la afectación de situaciones jurídicas consolidadas. En otras palabras, **dicho criterio no será aplicable a aquellos proyectos o actividades que se emplacen en áreas de protección de recursos de valor natural definidas en un IPT, en la medida que (i) hayan iniciado su ejecución material con anterioridad al pronunciamiento de la CGR y (ii) cuenten con las autorizaciones que jurídicamente sean procedentes.**

Dicho ello, cabe tener presente que, de los antecedentes que obran en el procedimiento de requerimiento de ingreso, **el Proyecto inició su ejecución material con anterioridad al Dictamen N° E39766/2020 de la CGR**, lo que ha sido constatado por vuestra Superintendencia<sup>36</sup>. Sin embargo, sobre el segundo elemento necesario para constituir la excepción de ingreso al SEIA, esto es, que la ejecución del Proyecto se haya efectuado al amparo de la autorización que jurídicamente resulte procedente, esta Dirección Ejecutiva hace presente que, de acuerdo con lo señalado en la sección N° 6.2 del presente Oficio, **el Titular no ha acreditado la conformidad de su proyecto con la normativa urbanística aplicable, en específico, respecto de las autorizaciones e informes a los que refiere el artículo 55 de la LGUC.**

Sobre lo anterior, resulta pertinente precisar que el instructivo referido establece, en lo que interesa, que “respecto del PRMS en particular, y teniendo presente que se trata del instrumento de planificación territorial sobre el cual versa el presente dictamen, la autorización que jurídicamente resulte procedente deberá determinarse teniendo presente los fines a los que el mismo se refiere, a saber, científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico, considerando las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación [...] **Asimismo, será especialmente relevante analizar la procedencia de las autorizaciones a que se refiere el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y/o el DL3516, que “Establece Normas sobre Predios Rústicos”. En estos casos, la ejecución del proyecto al amparo de la autorización antes dicha podrá comprender la construcción de las viviendas, teniendo presente que forman parte del proyecto originalmente concebido y cuya ejecución se efectúa al amparo**

---

<sup>36</sup> IFA DFZ-2022-1393-XIII-SRCA, p. 12.

*de la respectiva normativa, la cual involucra los permisos para subdividir y/o lotear, según corresponda” (énfasis agregado).*

Lo anterior, permite a esta Dirección Ejecutiva concluir preliminarmente que **el Proyecto no se encontraría en el supuesto de excepción señalado en el Dictamen N° E39766/2020 y en el Instructivo sobre áreas colocadas bajo protección oficial y, por lo tanto, sería procedente analizar la susceptibilidad de afectación de sus obras respecto de las áreas colocadas bajo protección oficial en las cuales se emplaza**. Ello, teniendo en consideración que, en el presente procedimiento, no constan aquellas autorizaciones a las que refiere el artículo 55 de la LGUC, lo que impide constatar una situación jurídica consolidada, en los términos señalados previamente.

En virtud de las consideraciones expuestas, se hace necesario reiterar a vuestra Superintendencia que la sola circunstancia de iniciar un proyecto con anterioridad a la dictación del dictamen aludido no es suficiente para descartar la aplicación del literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300. De tal forma, el análisis efectuado en el IFA DFZ-2022-1393-XIII-SRCA – en virtud del cual se descartó la aplicación del literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 – debe considerar la fecha de inicio de ejecución del Proyecto, así como las autorizaciones con las que cuenta el mismo, de conformidad con lo dictaminado por el órgano contralor y de lo instruido por esta Dirección Ejecutiva.

Por último, es dable señalar que, de constar las autorizaciones que jurídicamente resulten procedentes, sería posible eximir al Proyecto de la aplicación del Dictamen N° E39766/2020 y, por tanto, no le sería aplicable el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300. Por el contrario, de constatarse por vuestra Superintendencia – a partir de los informes correspondientes de los organismos sectoriales encargados de entregar las autorizaciones a las que refiere el artículo 55 de la LGUC – que el Proyecto no cuenta con tales autorizaciones, corresponderá analizar la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, en atención a los antecedentes que, en el ejercicio de las atribuciones de fiscalización que detenta vuestra Superintendencia, se hayan recabado.



## 7. CONCLUSIÓN

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y 10 de la Ley N° 19.300, y en virtud de los antecedentes tenidos a la vista, esta Dirección Ejecutiva concluye que las obras y acciones ejecutadas por Los Valles SpA **no configuran, por el momento, la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal h.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.**

En este sentido, se hace presente a vuestra Superintendencia que, de los antecedentes que obran en el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Reserva Curacaví”, no es posible determinar con certeza la existencia de un loteo o conjunto de viviendas, sin perjuicio de la duda razonable levantada durante el proceso de fiscalización ambiental al Proyecto. Adicionalmente, cabe reiterar las prevenciones realizadas por esta Dirección Ejecutiva en la sección N° 6.2. del presente Oficio, en tanto el Proyecto adolecería de ilegalidad al no cumplir con las disposiciones del D.L. N°3.516 y el artículo 55 de la LGUC.

Por otra parte, en relación con la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, esta Dirección Ejecutiva reitera que la sola circunstancia de haber iniciado la ejecución material del Proyecto no es motivo suficiente para determinar la concurrencia de la excepción a la que refiere el Dictamen N° E39766/2020, de la Contraloría General de la República, y el Of. Ord. N° 202099102647/2020, de esta Dirección Ejecutiva, pues es necesario que, además, el Proyecto cuente con las autorizaciones que resulten procedentes, a fin de constatar la existencia de situaciones jurídicas consolidadas.

Al respecto, se reitera la conclusión preliminar a la que arribó esta Dirección Ejecutiva, en cuanto a que el Proyecto no ha acreditado su conformidad con la normativa urbanística aplicable – en relación con el artículo 55 de la LGUC – por lo que éste no se encontraría amparado por la excepción aludida.

Es todo por cuanto puedo informar.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

**VALENTINA DURÁN MEDINA  
DIRECTORA EJECUTIVA  
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

TSN/MCM/MBM/aep

### **Distribución:**

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

### **C.C.:**

- Dirección Regional del SEA de la Región Metropolitana.