



OF. ORD. D.E.

ANT.: Ordinario N°2223, de fecha 8 de octubre de 2025, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que requiere pronunciamiento en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3 de la LOSMA, respecto del proyecto “Loteo Entre Parques”, de titularidad de Inmobiliaria El Guanaco Limitada.

MAT.: Evacúa informe.

SANTIAGO,

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

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

Por medio del presente, vengo en evacuar el informe requerido mediante el Ord. del ANT., a través del cual se solicita a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”) pronunciarse sobre si el proyecto “Loteo Entre Parques” (en adelante, “Proyecto”), de titularidad de Inmobiliaria El Guanaco Limitada (en adelante, “Titular”), debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”). Lo anterior, conforme a lo dispuesto en el literal i) del artículo 3 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”), en concordancia con los artículos 8 y 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”).

El requerimiento tiene por objeto determinar si las obras, partes y/o acciones ejecutadas por el Titular configuran la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollada en el subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

1. ANTECEDENTES REVISADOS

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

- i) Informe Técnico de Fiscalización Ambiental (en adelante, “IFA”), asociado al expediente DFZ-2020-3877-VII-SRCA¹, del proyecto “Loteo Entre Parques”, y sus anexos.
- ii) Resolución Exenta N°590, de fecha 7 de abril de 2025, que inicia el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del Proyecto y confiere traslado al Titular, junto con los demás antecedentes disponibles en el expediente electrónico del procedimiento administrativo REQ-003-2025².

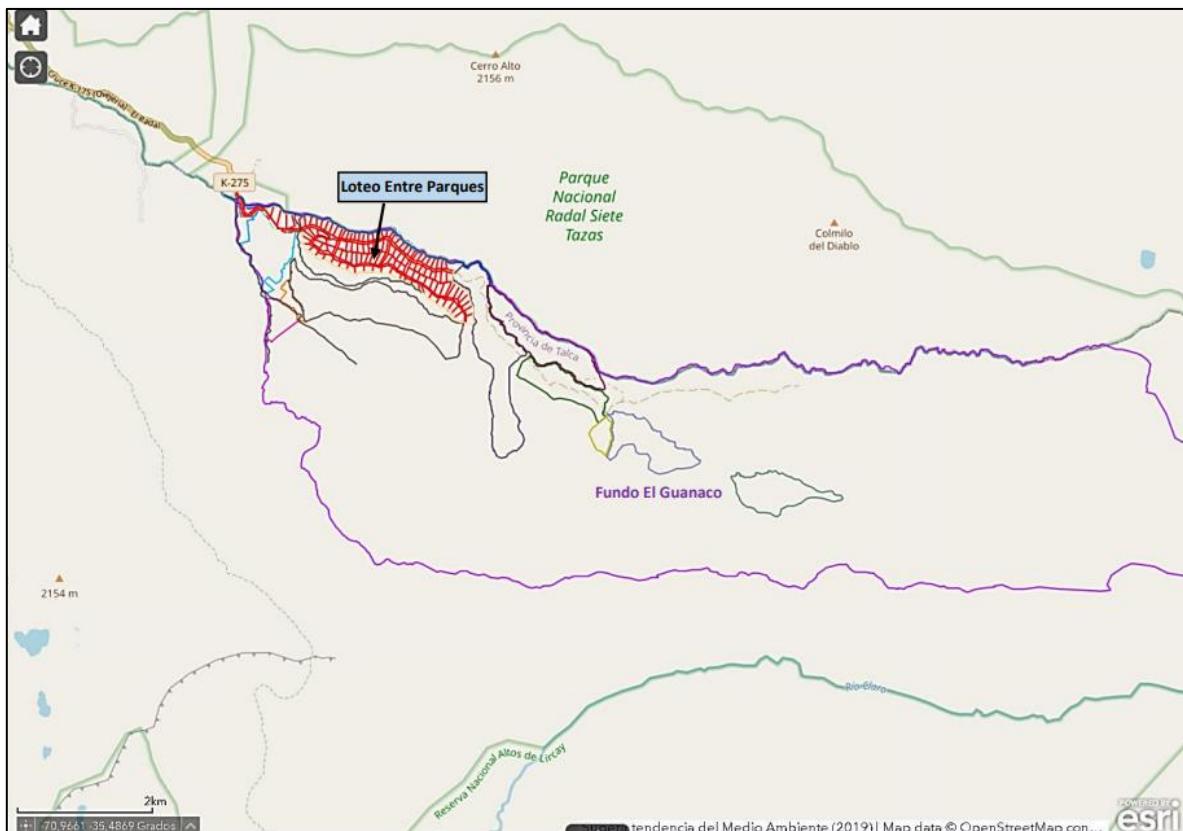
2. ANTECEDENTES DEL PROYECTO “LOTEO ENTRE PARQUES”

El proyecto “Loteo Entre Parques”, de Inmobiliaria El Guanaco Limitada consiste en la subdivisión del Lote B, del predio rural de cordillera “Fundo El Guanaco”, ubicado en el sector Altos de Lircay, comuna de San Clemente, Región del Maule. Tiene una superficie total de 157,48 ha, subdividida en 125 unidades, correspondiendo a 113 lotes de predios y 12 caminos, cada una con su respectivo Rol. Adicionalmente, el Proyecto se ubica entre el Parque Nacional Radal Siete Tazas y la Reserva Nacional Altos de Lircay, ambas áreas colocadas bajo protección oficial.

¹ Expediente disponible en: <https://snifa.sma.gob.cl/Fiscalizacion/Ficha/1048925>

² Expediente disponible en: <https://snifa.sma.gob.cl/RequerimientoIngreso/Ficha/224>

Figura N°1: Ubicación del proyecto “Loteo Entre Parques”



Fuente: Figura N°2 Informe de Fiscalización Ambiental

3. EXPEDIENTE DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL DFZ-2020-3877-VII-SRCA

A partir de los antecedentes recabados en las actividades de análisis documental, la División de Fiscalización de la SMA elaboró el IFA asociado al expediente DFZ-2020-3877-VII-SRCA, disponible en el portal del Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental (en adelante, “SNIFA”), el cual dio cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental efectuadas.

3.1. EXAMEN DE INFORMACIÓN

Mediante Res. Ex. N°56, de fecha 29 de octubre de 2020, la Oficina Regional de la SMA de la Región del Maule realizó un requerimiento de información al Titular. Posteriormente, con fecha 5 de noviembre de 2020, el Titular remitió antecedentes asociados al Proyecto. Como resultado del examen de información documental, la SMA constató los siguientes hechos:

- i) El Proyecto será ejecutado en el Fundo El Guanaco, ubicado en la precordillera al oriente de la ciudad de Molina, junto a la ribera sur del río Claro, Comuna de San Clemente; y colindante con el Parque Nacional Radal Siete Tazas.
- ii) Según señala el Titular, el Fundo El Guanaco consta con asignación de roles de avalúo de fecha 20 de mayo de 2020, subdividido en los lotes A, C, D, E, F, G, H e I.
- iii) El Titular del Proyecto corresponde a la Sociedad Inmobiliaria Parque El Guanaco Limitada, dueña del Lote B, Rol de Avalúo Fiscal 166-611; que cuenta con una

superficie total de 157,4662 ha, que ha sido subdividido en 125 unidades, correspondiendo 113 a lotes de predios, y 12 a caminos, cada una con su respectivo Rol.

- iv) El Proyecto pretende ofrecer terrenos ("parcelas" o "inmuebles") de entre 0,5 a 2,5 hectáreas, los que estarían ubicados junto a los principales caminos del Fundo El Guanaco, y junto a caminos secundarios por proyectar.
- v) El Titular indica que el Proyecto no contempla urbanización. Y, por otra parte, que se destinará exclusivamente a la conservación de su entorno natural, y considerando el acceso a los propietarios de las parcelas.
- vi) El Titular señala que las parcelas deberán ser utilizadas de manera tal que no se sacrifique ni atente contra la conservación a largo plazo de las condiciones naturales y ecología del lugar, propendiendo sus dueños a la conservación geográfica y arbórea del mismo.
- vii) El Proyecto contempla un Reglamento Interno y de Convivencia, que establece las obligaciones que regirán las relaciones de orden interno entre los dueños de los predios, el cual señala, por ejemplo, la prohibición de desarrollar actividades agrícolas o industriales; instalación de piscinas de acceso público, establos, cabañas, estacionamientos públicos, entre otras.

Figura N°2: Obras proyectadas en Loteo Entre Parques



Fuente: Figura N°1 Informe de Fiscalización Ambiental

3.2. ANÁLISIS DE INGRESO AL SEIA

En relación con la tipología de ingreso al SEIA contemplada en el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollada en el **literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**, la SMA sostuvo lo siguiente:

- i) En primer lugar, señala que el Titular acompañó un informe preliminar de red de agua potable para 117 parcelas, pero sin acreditar el origen del recurso, derechos de aprovechamiento ni volúmenes de extracción.
- ii) Menciona que el Proyecto se ubica en un área no comprendida por instrumentos de planificación territorial.
- iii) Finalmente, señala que, aunque el Titular cuenta con certificados emitidos por la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante “SAG”) de la Región del Maule, que certifican la subdivisión del predio “Fundo El Guanaco” y “Cordillera Fundo El Guanaco”.

4. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO ENTRE PARQUES”

En atención a los antecedentes recabados durante el proceso de fiscalización del Proyecto, mediante la Resolución Exenta N°590, de 7 de abril de 2025 (en adelante, “Res. Ex. N° 590/2025”), la SMA dio inicio al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-003-2025, contra Inmobiliaria El Guanaco Limitada, por la eventual configuración de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollada en el subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

4.1. TRASLADO

Con fecha 9 de mayo de 2025, y en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del Proyecto, los señores Miguel Ángel Iracheta Cartes y José Arturo Iracheta Cartes, en representación del Titular, evacuaron traslado conferido mediante Res. Ex. N°590/2025 de la SMA. En dicha instancia, el Titular señaló, en síntesis, lo siguiente:

- i) A partir de las actividades de fiscalización efectuadas al Proyecto, la SMA habría concluido que no existían antecedentes que justificaran su ingreso al SEIA, según consta en la Resolución Exenta N° RDM N° 03, de fecha 04 de febrero de 2021, de la Oficina Regional de la SMA de la Región del Maule. Asimismo, señala que las características del Proyecto no se han modificado, respecto a lo informado previamente a la SMA.
- ii) El Proyecto consistiría únicamente en la parcelación y venta de terrenos, sin construcción de obras por parte del Titular, por lo que no sería un proyecto habitacional ni urbano. Adicionalmente, el Titular informa que, a la fecha, se han vendido 112 de 113 parcelas.
- iii) Existe un Reglamento Interno que prohíbe actividades que puedan afectar el entorno (industrias, piscinas públicas, establos, motores, etc.), lo que demostraría la intención de resguardar el medio ambiente.

- iv) La obtención de agua provendría de una vertiente dentro del predio y no existe red eléctrica pública, por lo que cada propietario debe implementar soluciones propias, sin intervención del Titular.
- v) El Proyecto no se ubica dentro de áreas protegidas y los caminos utilizados son los que existían antes de la fiscalización de 2020; cualquier nuevo camino requeriría autorización de la Corporación Nacional Forestal (en adelante, “CONAF”).
- vi) Las construcciones realizadas por particulares serían escasas y no alcanzarían el umbral de 80 viviendas exigido por la normativa para configurar un conjunto habitacional que obligue a ingresar al SEIA.
- vii) Se invoca el principio de confianza legítima, señalando que el proyecto ha actuado siguiendo criterios previos de la SMA y decisiones judiciales que habrían validado su legalidad. En este sentido, el Titular informa que el Proyecto cuenta con las siguientes autorizaciones:
 - Certificado N°492 de 08 de noviembre de 2018, mediante el cual el SAG certificó que la subdivisión del Lote B cumple con la normativa vigente para predios rústicos;
 - Certificado N°162, de fecha 15 de mayo 2020, por el que el SAG certificó que la subdivisión de Fundo El Guanaco cumple con la normativa vigente para predios rústicos;
 - Resolución N°264/120-6/10, de fecha 23 de marzo de 2011, de la Corporación Nacional Forestal (en adelante, “CONAF”), sobre Plan de Manejo Forestal de Fundo El Guanaco;
 - Autorización Simple de Corta N°16/1196, de fecha 13 de abril de 2020, de CONAF, de Fundo El Guanaco.
 - Resolución Exenta N°03/2021, de Superintendencia del Medio Ambiente, que concluyó que no se identificaron antecedentes que justificaran el ingreso del Proyecto al SEIA; y
 - Sentencia en la causa Rol N°1011- 2022, tramitada ante el Juzgado de Policía Local de San Clemente, que refrendó la conformidad a derecho del Proyecto.

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

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

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

6. ANÁLISIS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO ENTRE PARQUES”

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

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

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

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

En primer lugar, es pertinente señalar que el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300 dispone el ingreso obligatorio al SEIA de aquellos “*proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis*”. Al respecto, se precisa que el Párrafo 1° Bis de la Ley N°19.300 refiere al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica³.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

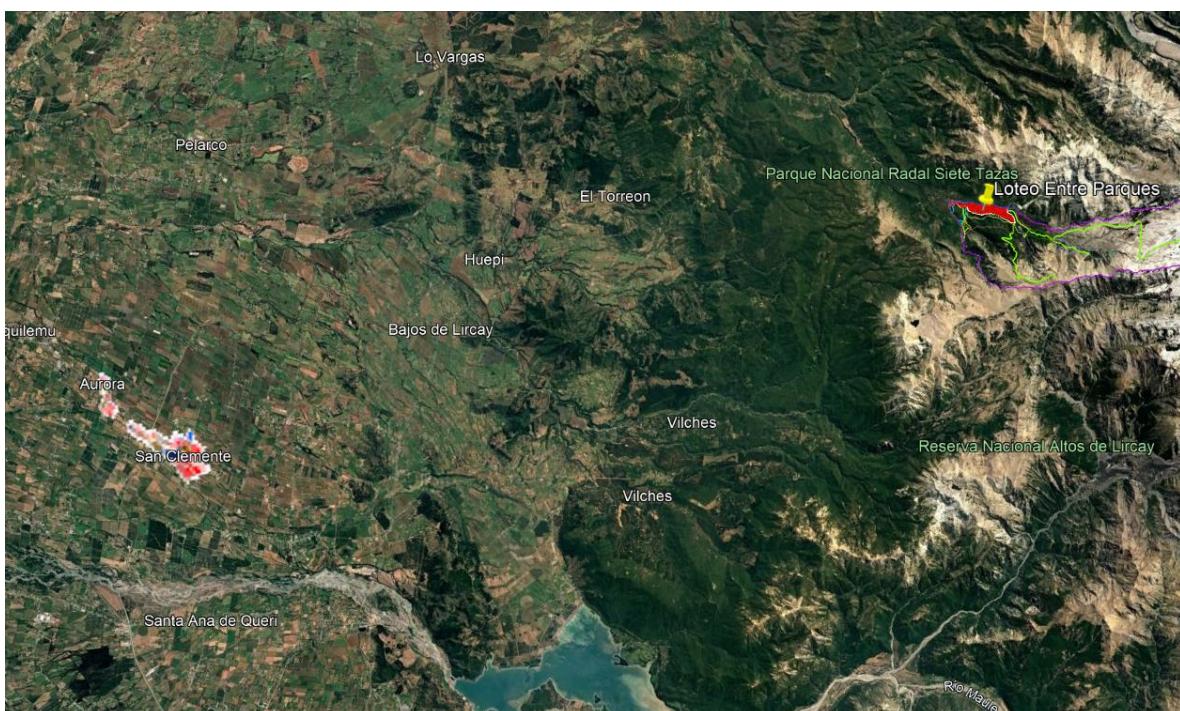
6.1.1.EMPLAZAMIENTO EN ZONA NO REGULADA POR ALGÚN INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

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

En cuanto a la ubicación del Proyecto, éste se emplaza en el sector de Altos de Lircay, Comuna de San Clemente, Región del Maule. 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 OGUC⁴, y **no se encuentra regulado por ningún IPT**.

A mayor abundamiento, cabe indicar que, mediante Resolución N°15, de fecha 5 de febrero de 2019, el Gobierno Regional del Maule promulgó el Plan Regulador Comunal de San Clemente (en adelante, “PRC de San Clemente”), el cual establece los límites urbanos de la comuna de San Clemente, así como usos de suelo, zonificaciones, condiciones para subdividir, entre otros aspectos. A continuación, se muestra el área urbana definida en el PRC de San Clemente, con respecto al sector de emplazamiento del Proyecto:

Figura N°3: Ubicación del proyecto “Loteo Entre Parques”, con respecto al área urbana definida en el PRC de San Clemente



Fuente: Elaboración propia, a partir del archivo kmz del proyecto “Loteo Entre Parques” y el archivo kmz del PRC de San Clemente.

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

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

En segundo lugar, el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que se entenderá por **proyectos de desarrollo urbano** aquellos que contemplen **obras de**

⁴ 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”.

edificación y/o urbanización con destino habitacional, industrial y/o de equipamiento.

En tal sentido, y para el presente análisis, resulta necesario determinar si las obras ejecutadas por el Titular corresponden a obras de edificación y/o urbanización.

En este orden de consideraciones, el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA refiere, en primer término, a las **obras de edificación** como aquellas necesarias para determinar la existencia de un proyecto de desarrollo urbano. Sin embargo, es posible observar que el término “edificaciones” no ha sido definido para efectos del SEIA por el legislador, de modo que, de acuerdo con las reglas generales de interpretación establecidas en el Código Civil⁵, así como lo dictaminado por la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República⁶ (en adelante, “CGR”), dicho precepto debe ser entendido según el uso general del mismo. Al efecto, la Real Academia de la Lengua Española (en adelante, “RAE”), define el concepto de “edificaciones” como “*edificio o conjunto de edificios*”.

Por su parte, el artículo 1.1.2. de la OGUC define el concepto de “edificio” como “*toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino*”. A su turno, la citada disposición también define el concepto de “recinto” como aquel “*espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades*”.

Asentado lo anterior, esta Dirección Ejecutiva hace presente que, de conformidad con lo constatado por los profesionales de la SMA, así como de lo señalado por el propio Titular, a la fecha, **sólo se ha edificado una vivienda por terceros adquirentes de los lotes resultantes de la división predial realizada por el Titular, sin perjuicio de que, desde la presentación de tales antecedentes, pudieren haberse construido más viviendas**⁷.

En tal sentido, cabe enfatizar que, si bien existe la duda razonable de que -eventualmente- se pudieren construir más edificaciones, de conformidad con lo señalado en la sección N°3 del presente Informe, según lo planteado por el Titular, su proyecto consistiría en la subdivisión del predio “Fundo El Guanaco”, la venta de lotes resultantes de la subdivisión predial, la implementación de caminos y la instalación de una red de agua potable, las cuales no constituyen en ningún caso edificaciones.

Respecto del segundo tipo de obras que permiten determinar la existencia de un proyecto de desarrollo urbano, el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que se entenderá por proyecto de desarrollo urbano aquellos que contemplen **obras de urbanización**. Al respecto, el concepto “urbanizar” se encuentra definido en el artículo 1.1.2

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

⁶ Dictamen N° 7.643, de fecha 15 de febrero de 2007, de la CGR.

⁷ En este sentido, en presentación de fecha 08 de mayo de 2025, el Titular informó que “[...] Ahora bien, en el presente, las construcciones materializadas por los adquirentes han sido muy reducidas, por lo que no se aproximan siquiera remotamente al umbral de 80 viviendas que establece la norma referida, sin que se pueda identificar un cambio significativo respecto al estado previamente informado, a tal punto que pueda identificarse como una alteración de los presupuestos fácticos que llevaron a la autoridad requirente a desestimar el ingreso de este Proyecto al SEIA”.

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

Por su parte, el inciso primero del artículo 134 de la LGUC dispone que “para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio 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 **cualquiera** de las obras enunciadas en el artículo 134 de la LGUC⁸.

A partir de la información proporcionada por el titular y de las actividades de fiscalización efectuadas por la SMA, es posible constatar que el proyecto consiste en:

- (i) **La subdivisión del Lote B del Fundo El Guanaco**, en 113 sitios, de los cuales 112 ya han sido vendidos a terceros, según lo indicado por el Titular en el traslado presentado con fecha 9 de mayo de 2025:

Sin perjuicio de lo anterior, lo cierto es que la autoridad también ha advertido acerca de la pertinencia del ingreso al SEIA en el evento de que se verifique **cualquiera** de las causales del artículo 3º del RSEIA. En ese sentido, se ha puesto especial énfasis en el subliteral g.1.1, en lo relativo al establecimiento de un conjunto habitacional de 80 viviendas o más. Si bien el Proyecto jamás se ha orientado tal propósito, lo cierto es que **hay 112 parcelas que han sido adquiridos por 95 propietarios**. Ahora bien, en el presente, las construcciones materializadas por los

Fuente: Traslado presentado por el titular con fecha 9 de mayo de 2025, en el Procedimiento de Requerimiento de Ingreso al SEIA, REQ-003-2025.

- (ii) **La habilitación de caminos y el mejoramiento de caminos preexistentes.** Según lo indicado por el titular, las parcelas se ubicarán junto a los principales caminos del Fundo el Guanaco, y junto a **caminos secundarios por proyectar**. Asimismo, se indica que la división del terreno comprende 12 caminos, de conformidad con lo señalado en el traslado presentado con fecha 9 de mayo de 2025:

⁸ En este sentido, mediante Ord. N° 083, de fecha 22 de febrero de 2022, la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha señalado que “de acuerdo al Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, el adjetivo “cualquiera”, en su tercera acepción, significa “Uno u otro, sea el que sea”. En tal sentido, la concurrencia de una o más de las obras señaladas en el artículo 134 de la LGUC, dependerá del proyecto de urbanización en específico, según la operación urbanística que corresponda, y el lugar o espacio en que dichas obras deban ejecutarse, de acuerdo a lo expuesto en las letras A y B del presente oficio, y bastará que se ejecute **cualquiera** de ellas para que tengan el carácter de obra de urbanización” (énfasis agregado).

antecedentes o circunstancias que lo alteren accidental o significativamente. Así, siempre ha comprendido la división del terreno en 125 unidades, correspondiendo 113 parcelas a predios y 12 a caminos, velando por una gestión que garantice la conservación geográfica y arbórea del entorno circundante.

Fuente: Traslado presentado por el titular con fecha 9 de mayo de 2025, en el Procedimiento de Requerimiento de Ingreso al SEIA, REQ-003-2025.

Asimismo, en la respuesta al requerimiento de información, de fecha 5 de noviembre de 2020, el titular señala que ya se han cortado algunas especies, con la finalidad de mejorar los caminos del proyecto.

b. Caminos:

Dentro del Lote B los caminos que se establecen para el proyecto corresponden a la red de caminos existentes, los cuales han sido remarcados y en el caso de la primera sección de la entrada al lote B al igual que el final del camino ubicado al norte del lote, se cortaron algunas especies, situación que se regularizará con la autoridad pertinente una vez recopilada toda la información.

Fuente: Respuesta a requerimiento de información, presentada por el Titular con fecha 5 de noviembre de 2020.

(iii) **La instalación de una red de agua potable.** En la respuesta al requerimiento de información, de fecha 5 de noviembre de 2020, se indica que el proyecto contempla la instalación de una red de agua potable:

c. Equipamientos:

El Proyecto contempla la instalación de una red de agua potable.

Ahora bien, consta en los documentos que acompañamos en la sección III. de esta presentación, que se contrató a la empresa Hidrotattersall para la instalación de la red hídrica para el servicio de agua potable.

Fuente: Respuesta a requerimiento de información, presentada por el Titular con fecha 5 de noviembre de 2020.

Respecto de la instalación de la red de agua potable, en la respuesta al requerimiento de información, de fecha 5 de noviembre de 2020, se acompaña el documento “Red de Agua Potable – Loteo Entre Parques”, de septiembre de 2020, elaborado por la empresa Hidrotattersall, en el cuales se presentaron las especificaciones generales asociadas la construcción de las obras del proyecto de agua potable. Dichas obras comprenden instalación y suministro de estanques de regulación, medidor de agua potable y red de distribución y riego.

Según lo informado en el referido documento, la instalación comprende **movimiento de tierras, excavación y suministro y transporte de los materiales de construcción**. Asimismo, se menciona que los excedentes que resulten de las excavaciones serán transportados a botaderos autorizados.

En relación con los movimientos de tierra, se señala que este ítem comprende las excavaciones de zanjas necesarias para la instalación de cañerías y piezas correspondientes a la matriz y a la red de distribución. Asimismo, se indica que dichas excavaciones se ejecutarán de forma manual o mecánica, con eventual utilización de maquinaria. En cuanto a la cantidad de material de excavación, en la respuesta al requerimiento de información presentada por el titular, se indica que los excedentes de excavaciones corresponderán aprox. a **6.600 m³**:

(iii) Excedentes de excavaciones para la instalación de cañerías de agua

Los excedentes de excavaciones se calcula corresponderán a aproximadamente 6.600 m³, que será depositado en la zona donde históricamente se ha extraído maicillo para la mantención de los caminos del fundo y estabilización del suelo, esto con la finalidad de recuperar su degradación. Este sitio se ubica en las coordenadas 319944.00 m E, 6071453.00 m S.

Respuesta a requerimiento de información, presentada por el Titular con fecha 5 de noviembre de 2020.

Ahora bien, considerando la carta Gantt presentada por el titular en la respuesta al requerimiento de información, la instalación de la red de agua potable se iniciaría el día 1 de septiembre de 2020, y tendría una duración estimada de 180 días. En consecuencia, atendido el tiempo transcurrido desde dicha fecha, resulta plausible que la red de agua potable ya se encuentre ejecutada.

De esta manera, se hace presente que, de conformidad con la información proporcionada por el Titular, éste considera la habilitación de un sistema de agua potable para 117 parcelas, **lo que constituye una obra de urbanización**, en los términos descritos en el inciso 1º del artículo 134 de la LGUC, en específico, respecto a las “instalaciones sanitarias”:

De este modo, **es posible señalar que -a la fecha- es probable que se hayan ejecutado obras de urbanización por parte del Titular, en los términos exigidos en el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**. En caso de que no se hayan ejecutado, se hace presente que, de conformidad con la descripción del Proyecto que pretende ejecutar el Titular, y que fue informada en sus respectivas presentaciones ante vuestra Superintendencia, **éste sí contaría con futuras obras de urbanización, correspondientes instalaciones sanitarias**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 134 de la LGUC.

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

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

En relación a ello, cabe reiterar que el Proyecto consiste en la subdivisión del predio “Fundo El Guanaco”, en 117 parcelas, para su posterior venta. Asimismo, según se indicó anteriormente, sólo se constató la ejecución de una edificación por parte de terceros adquirentes de los lotes resultantes de la subdivisión, sin perjuicio de la duda razonable que asiste a la SMA, consistente en la posibilidad de que, a futuro, los compradores de los predios resultantes edifiquen viviendas y se supere el umbral establecido en la tipología en análisis.

Con todo, con los antecedentes que obran en el procedimiento que da lugar al presente pronunciamiento, **no es posible constatar que el Proyecto contemple, en primer lugar, la construcción de viviendas**, toda vez que -de acuerdo con la descripción proporcionada por el Titular de su Proyecto- éste se circscribe a la subdivisión del predio “Fundo El Guanaco”, la venta de los lotes resultantes, la instalación de la red de agua potable y la habilitación de caminos. Luego, de contemplarse la construcción de viviendas, tampoco sería posible asegurar con certeza la cantidad de viviendas que se construirán, la forma, ni tiempos determinados, ni menos si éstas serán construidas por un mismo titular, pues tal decisión corresponderá a los futuros o actuales propietarios de los predios subdivididos. En este orden de ideas, a esta Dirección Ejecutiva no le es posible presumir el número de viviendas que se construirán en cada predio y, por tanto, no puede determinarse la superación del umbral de 80 viviendas o más, de conformidad con lo señalado en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

En conclusión, **esta Dirección Ejecutiva estima que los antecedentes que obran en el presente procedimiento no permiten determinar con certeza la cantidad de viviendas que pudieren construirse, por las consideraciones expresadas previamente, sin perjuicio de la duda razonable que ha levantado la SMA**. Con todo, se reitera lo señalado, en cuanto a que el proceso de fiscalización permitió constatar solamente las gestiones realizadas por el Titular, en orden a subdividir el terreno y la venta de 112 de ellos (correspondiente a actos jurídicos, no materiales), quedando pendiente la implementación de la red de agua potable y la habilitación de caminos, según fue informado por el Titular en distintas oportunidades.

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

Sin perjuicio del análisis anterior sobre aplicabilidad de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, esta Dirección Ejecutiva estima pertinente referirse al principio preventivo en materia ambiental, el cual se construye en base a la predicción de impactos en el medio ambiente y, en segundo término, de la adopción de medidas por parte de la autoridad o privados con la finalidad de que dichos impactos ambientales no se produzcan o se minimicen⁹.

Sin embargo, lo cierto es que, a la fecha del presente Oficio, no se ha constatado la ejecución de obras de edificación y/o urbanización en el sector del Proyecto, limitándose el Titular únicamente a la subdivisión y venta de los terrenos, aunque declarando futuras obras de urbanización. Asimismo, cabe agregar que dicha situación **podría estar en abierta infracción de normativa sectorial**, según las prevenciones que se efectuarán a continuación.

En efecto, este Servicio identifica una **eventual ilegalidad** en la que podría devenir el Proyecto, al no contar con las autorizaciones necesarias para su ejecución. Específicamente, el artículo 55 de la LGUC dispone lo siguiente:

*"Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores **no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones**, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.*

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

Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría

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

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 **fuerza 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 SEREMI MINVU.

Por su parte, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán ser aprobadas por la Dirección de Obras Municipales respectiva (en adelante, "DOM") y del informe favorable de la SEREMI MINVU y del SAG.

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

- i) De los requisitos indicados previamente, es posible señalar, de forma preliminar, que **el Proyecto no se encuentra en alguna de las hipótesis excepcionales a las que refiere la disposición legal aludida, ni tampoco cuenta con los informes mencionados en los incisos tercero y cuarto del artículo 55 de la**

LGUC. Por ende, de mediar un pronunciamiento de los órganos competentes – SEREMI de Agricultura, SAG y Seremi MINVU, según corresponda – en orden a determinar que el Proyecto sí configura alguna de las excepciones dispuestas en el artículo 55 de la LGUC, esta Dirección Ejecutiva estima que la tipología del literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA tampoco se configuraría, puesto que el Proyecto consiste en la venta de los predios resultantes de la subdivisión del predio “Lote B”, no contemplando la construcción de viviendas por parte del Titular, razón por la cual no se supera el umbral dispuesto en la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

- ii) Dicho lo anterior, **es menester hacer presente que la no configuración de la tipología establecida en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, en ningún caso supone una autorización para la ejecución del Proyecto.** En efecto, este pronunciamiento se enmarca en las competencias que detenta este Servicio, las cuales se circunscriben exclusivamente a la esfera ambiental. En este orden de consideraciones, corresponderá al Titular obtener las autorizaciones y el IFC favorable y/o permisos necesarios para acreditar la conformidad del Proyecto con la normativa urbanística aplicable, así como corresponderá a las Municipalidad y Servicios correspondientes cautelar la no generación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana¹⁰.
- iii) Al respecto, cabe hacer presente que el Ministerio de Agricultura, mediante Ord. N° 637, de fecha 12 de julio de 2022, instruyó sobre la aplicación de la facultad consagrada en el artículo 46 de la Ley N° 18.755, que Establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “Ley N° 18.755”) con relación a lo previsto en el D.L. N° 3.516, en virtud del cual se reconoce “[e]s un hecho de pública notoriedad que en el último tiempo se ha suscitado un explosivo desarrollo de proyectos inmobiliarios en el área rural de nuestro país y que este, en gran medida, se ha verificado a partir de subdivisiones prediales practicadas al amparo del Decreto Ley N° 3.516 de 1980, que Establece Normas Sobre División de Predios Rústicos, con infracción de la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículo 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a la que quedan legalmente sujetos los predios resultantes de

¹⁰ 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).

tales subdivisiones”. Dichas limitaciones a la construcción de viviendas han sido ratificadas expresamente en la jurisprudencia de la CGR¹¹ y de la Corte Suprema¹².

- iv) En el mismo sentido, el Ministerio de Agricultura ha señalado que “*parte de la industria y los desarrolladores inmobiliarios han ajustado sus proyectos para vulnerar el espíritu del citado decreto al lotear terrenos rurales simulando que continúan teniendo fines agrícolas, ganaderos o forestales, aunque en realidad sus usos finales son de tipo habitacional*”. En tal contexto, la jurisprudencia ha determinado que corresponde a la autoridad agrícola realizar un análisis normativo de carácter sistémico y no únicamente referido al D.L. N° 3.516/1980, de forma tal de evitar el desarrollo de proyectos de carácter inmobiliario a partir de una subdivisión predial¹³. 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 privilegiado¹⁴.
- v) En relación con lo anterior, este Servicio estima que el conflicto generado a propósito de las subdivisiones y urbanizaciones en área rural se origina a partir de dos circunstancias que concurren simultáneamente, cuales son: (i) que el proceso de certificación del cumplimiento del D.L. N° 3.516/1980, conforme a lo señalado

¹¹ 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.

¹² 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 Excmo. Corte Suprema confirmó la sentencia Rol N° 12582 – 2021, de 14 de enero de 2021, dictada por la Ilma. Corte de Apelaciones de Rancagua, en la cual se sostuvo: “5º.- Que, en cuanto a la arbitrariedad reclamada, cabe precisar que la recurrente 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.

6º.- 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).

¹³ 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 Ilma. 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).

¹⁴ En las ya citadas sentencias Roles N° 100.856 – 2022; N° 100.869 – 2022; N° 101.080 – 2022, N° 101.241 – 2022, la Ilma. Corte indicó: “Que de procederse del modo que pide el recurrente, ellos sí constituirían un grupo privilegiado- los dueños de predios rústicos que pretenden la subdivisión de los mismos-, pues, solo con tener la calidad de tales, - pretenden obtener el certificado sin más trámite y que los recurridos hagan caso omiso a toda la normativa vigente, que se encuentran obligados a respetar, todos los dueños de inmuebles, sean o no rústicos, con aptitud comercial, habitacional o industrial; tales como normas ambientales, ley indígena, ley de bosques” (énfasis añadido).

en el artículo 46 de la Ley N° 18.755¹⁵, en la actualidad no cumple con velar por la vocación agrícola, ganadera o forestal de los predios rústicos y genera, en sí misma, una potencial amenaza a valores ambientales del territorio; y (ii) que la falta de una adecuada fiscalización de dicho cuerpo normativo y, en general del cumplimiento del artículo 55 de la LGUC, ha permitido un pronunciado aumento en el desarrollo de proyectos de desarrollo urbano e inmobiliarios o de distinta índole en suelo rural, que vulneran la normativa vigente¹⁶.

vi) 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**¹⁷, lo cual, por lo demás, desvirtúa el objeto del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA el cual es, en última instancia, requerir el ingreso al SEIA de un proyecto o actividad para que éste obtenga una resolución de calificación ambiental favorable¹⁸. De este modo, ante un eventual procedimiento de evaluación ambiental del Proyecto, y de conformidad con lo señalado anteriormente, este Servicio **está obligado a dictar el respectivo Informe Consolidado de Evaluación recomendando el rechazo en etapas tempranas de la evaluación, por manifiesto incumplimiento normativo**, en relación a la incompatibilidad territorial y a la normativa urbanística vigente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de del Reglamento del SEIA¹⁹.

¹⁵ 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”.

¹⁶ Sentencia de fecha 03 de diciembre de 2024, del Tercer Tribunal Ambiental, en causa Rol R-36-2023. Considerando trigésimo noveno: “[...] el proyecto pareciera tener un destino habitacional, en circunstancias que no se enmarca dentro de alguna de las hipótesis excepcionales del artículo 55 de la LGUC. Por ende, resulta razonable lo planteado por el SEA y la SMA, en orden a que, en forma previa a un análisis ambiental, las autoridades sectoriales discutan y determinen la legalidad del emplazamiento de este proyecto. Así las cosas, tal como han razonado el SEA y la SMA, se trata de un asunto que está sometido a regulación sectorial, y es ahí donde los órganos de la Administración deben adoptar las medidas necesarias para hacer efectivos los mandatos legislativos aplicables a estos proyectos” (énfasis agregado).

¹⁷ Sentencia de fecha 03 de diciembre de 2024, del Tercer Tribunal Ambiental, en causa Rol R-36-2023. En el mismo, **sentencia de fecha 19 de noviembre de 2025, en causa Rol C-1-2025 y sentencia de fecha 27 de noviembre de 2025**, en causa Rol R-25-2024, todas del Tercer Tribunal Ambiental.

¹⁸ Sentencia de fecha 03 de diciembre de 2024, del Tercer Tribunal Ambiental, en causa Rol R-36-2023. Considerando trigésimo segundo: “[...] En suma, es claro que el objeto del procedimiento de requerimiento de ingreso, para el caso de que se confirme la elusión, consiste en requerir el ingreso del proyecto al SEIA, bajo apercibimiento de sanción, con la finalidad de obtener una RCA favorable”.

¹⁹ Artículo 37 del Reglamento del SEIA.- Elaboración inmediata del Informe Consolidado de Evaluación. “[...] Asimismo, dicho informe se elaborará si sobre la base de los antecedentes revisados apareciera infracción manifiesta a la normativa ambiental aplicable y que no pudiera subsanarse mediante Adenda. En todo caso,

- vii) En línea con lo anterior, la jurisprudencia del Tercer Tribunal Ambiental ha sido consistente en señalar que, en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, es necesario ponderar si el proyecto o actividad se encuentra permitido por la legislación vigente. En este sentido, el Tribunal ha señalado que “en el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA resulta razonable que la autoridad pondere si el proyecto que pretende someter a evaluación ambiental se encuentra o no permitido de acuerdo a la legislación vigente. [...] De esta manera, si de los antecedentes se desprende de manera fundada que el proyecto, aun cuando se encuentre en algunas de las tipologías de ingreso, no está permitido por la legislación vigente, carece de sentido ambiental someterlo a evaluación, pues aquello además de no satisfacer los intereses generales tutelados en la evaluación -dado que no podría obtenerse la RCA-, supone colocar en el titular una carga jurídicamente imposible de cumplir”²⁰ (énfasis agregado).
- viii) La solución a esta problemática radica, esencialmente, en el actuar de los órganos sectoriales competentes en la materia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley N° 18.755 y el artículo 3 del D.L. N° 3.516/1980, los cuales a través del ejercicio de sus respectivas facultades y atribuciones deben proporcionar herramientas jurídicas y técnicas que contribuyan a prevenir la vulneración del texto y el espíritu de este último cuerpo normativo. En este sentido, el Tercer Tribunal Ambiental – al pronunciarse sobre los órganos con competencia para abordar la legalidad de los proyectos con destino habitacional en áreas rurales – ha señalado que “[p]or ende, resulta razonable lo planteado por el SEA y la SMA, en orden a que, en forma previa a un análisis ambiental, las autoridades sectoriales discutan y determinen la legalidad del emplazamiento de este proyecto. Así las cosas, tal como han razonado el SEA y la SMA, se trata de un asunto que está sometido a regulación sectorial, y es ahí donde los órganos de la Administración deben adoptar las medidas necesarias para hacer efectivos los mandatos legislativos aplicables a estos proyectos. Una interpretación contraria, tendría como consecuencia someter al SEIA proyectos en los que existen antecedentes fundados para presumir su incompatibilidad territorial, y por ende, que no podrán obtener la RCA”²¹ (énfasis agregado).

dicho informe deberá contener los pronunciamientos ambientales fundados de los organismos con competencia que participaron en la evaluación, la evaluación técnica de las observaciones planteadas por la comunidad y los interesados, cuando corresponda, así como la recomendación de aprobación o rechazo del proyecto” (énfasis agregado).

²¹ Sentencia de fecha 03 de diciembre de 2024, del Tercer Tribunal Ambiental, en causa Rol R-36-2023. Considerando trigésimo noveno.

ix) Adicionalmente, a quien corresponda supervisar el cumplimiento de las disposiciones de la LGUC, debe tener presente lo dispuesto en el artículo 138 de la LGUC²², 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.

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 Inmobiliaria Guanaco Limitada, consistentes en la subdivisión del inmueble denominado “Fundo El Guanaco”, ubicado en el sector Altos de Lircay, Comuna de San Clemente, Región del Maule, y su posterior venta a terceros, **no configuran, en la actualidad, la tipología de ingreso al SEIA establecida en el subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.**

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las prevenciones formuladas por esta Dirección Ejecutiva en los numerales 6.1.2 y 6.1.4 del presente Oficio, en cuanto a que las obras declaradas por el titular comprenden la subdivisión y enajenación de las parcelas, la habilitación de caminos -la que implica corta de vegetación- y la instalación de la red de agua potable, la cual, conforme a lo indicado por el propio titular, se encontraría ejecutada y supone la realización de excavaciones y la eventual utilización de maquinaria.

En todo caso, la no configuración de la tipología aludida no obsta a que futuras acciones u obras pudieren configurarla, ni menos aún implica una regularización o autorización para la ejecución del proyecto “Loteo Entre Parques”. Por el contrario, se reconoce que **la problemática sobre la legalidad de aquellos proyectos o actividades consistentes en subdivisiones y/o loteos en áreas rurales es materia cuya competencia se encuentra radicada en el Ministerio de Agricultura, las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y el Servicio Agrícola y Ganadero**, conforme a la normativa vigente.

Es todo por cuanto puedo informar.

²² 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”.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

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

CPD/MCM/MBM/FAW/aep

Distribución:

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

C.C.:

- Dirección Regional del SEA de la Región del Maule.