



OF. ORD. D.E.

ANT.: Ordinario N° 2.224, de fecha 09 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 Parcelas Los Boldos – Mulchén”, de titularidad de Sociedad de Inversiones Figueroa Fuentes Limitada.

MAT.: Evacúa informe.

SANTIAGO,

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

**DE : ARTURO FARÍAS ALCAÍNO
DIRECTOR EJECUTIVO (S)
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Por medio del presente, vengo en evacuar el informe requerido mediante el Ord. del ANT., en virtud de la cual se solicita a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”) emitir un pronunciamiento respecto del proyecto “Loteo Parcelas Los Boldos – Mulchén” (en adelante, “Proyecto”), de titularidad de Sociedad de Inversiones Figueroa Fuentes Limitada (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 Sociedad de Inversiones Figueroa Fuentes Limitada 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:

- 1) Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2024-373-XIII-SRCA, del proyecto “Loteo Parcelas Los Boldos – Mulchén”, y sus anexos; y
- 2) Resolución Exenta N° 1.167, de fecha 13 de junio de 2025, que da inicio al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Parcelas Los Boldos – Mulchén” 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-011-2025.

2. ANTECEDENTES DEL PROYECTO “LOTEO PARCELAS LOS BOLDOS – MULCHÉN”

El proyecto “Loteo Parcelas Los Boldos – Mulchén”, de Sociedad de Inversiones Figueroa Fuentes Limitada, consiste en la subdivisión del predio “Parcela N° 13”, cuya superficie alcanza las 95,2 hectáreas . Originalmente, se contempló la subdivisión del predio “Parcela N° 13” en 133 lotes, de los cuales 132 correspondían a parcelas con una superficie de 0,5 a 0,7 hectáreas, y un lote con una superficie de 21,1 hectáreas. No obstante, el Proyecto fue modificado por su Titular, disminuyendo la cantidad de terrenos resultantes de la subdivisión a un total de 76 parcelas, y dos lotes de 27,5 hectáreas y de 16,5 hectáreas.

En cuanto a su ubicación, el Proyecto se emplaza en el sector de Monte Las Viudas, en la comuna de Mulchén, Provincia y Región del Biobío.

Figura N° 1: Ubicación del proyecto “Loteo Parcelas Los Boldos – Mulchén”



Fuente: Anexo de la presentación de fecha 21 de marzo de 2024, del señor Simón Figueroa Reyes, en representación del Titular.

3. ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Con el objeto de efectuar un análisis sobre la eventual configuración de la tipología de ingreso atribuida 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"). En este contexto, y a partir de los antecedentes recabados en las actividades de inspección ambiental y de análisis documental, la División de Fiscalización de la SMA elaboró el Informe de Fiscalización Ambiental (en adelante, "IFA") **DFZ-2024-373-VIII-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. INSPECCIÓN AMBIENTAL DE FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Con fecha 05 de septiembre de 2023, funcionarios de la Oficina Regional de la SMA de la Región del Biobío concurrieron al sector de emplazamiento del Proyecto. En la instancia, el personal fiscalizador constató los siguientes hechos:

- 1) Durante la inspección ambiental, el señor Simón Figueroa Reyes, representante legal del Titular, informó lo siguiente:
 - a) Informa que adquirió el predio "Parcela N° 13" hace dos años, e inició labores de drenaje del campo el cual previamente era utilizado para ganadería. Adicionalmente, señaló que, en los campos aledaños al terreno, se encuentra el Canal Biobío Sur, el cual tiene ramales utilizados para el regadío. En estos canales, **se realizaron labores de limpieza**, ya que algunos presentaban juncos y otras especies que obstruían el flujo de agua. De acuerdo con lo informado, dicha limpieza fue realizada con la autorización de los vecinos, pero sin contar con autorizaciones de Dirección General de Aguas (en adelante, "DGA"), respecto a estos trabajos de limpieza. Asimismo, se informa que dichos canales vertían sus excedentes a su predio, lo que generaba inundaciones de forma frecuente.
 - b) Informa que, debido a que dentro del terreno se encuentra un bosque con especies nativas, **se obtuvo la autorización sobre Plan de Manejo de Corta y Reforestación de Bosques Nativos para ejecutar obras civiles, por parte de la Oficina Provincial de la Corporación Nacional Forestal** (en adelante, "CONAF") de la Provincia del Biobío.
 - c) Se informa que en el predio se realizó una **parcelación de 50 lotes**, autorizado por la Oficina Sectorial de Mulchén, del Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, "SAG").
- 2) Se constató la presencia de diferentes canales al interior del predio. Además, se constató la presencia de bosque con especies nativas en el centro del terreno. No se observaron ecosistemas con características de humedales dentro del predio.

Imagen N° 1: Letrero publicitario de venta de lotes.



Fuente: Fotografía N° 1. Acta de inspección ambiental de fecha 05 de septiembre de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente.

Imagen N° 2: Cercado y canal interno.



Fuente: Fotografía N° 4. Acta de inspección ambiental de fecha 05 de septiembre de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente.

3.2. INFORME DE LA DIRECCIÓN REGIONAL DEL SAG DE LA REGIÓN DEL BIOBÍO

Con fecha 31 de octubre de 2023, mediante Ord. N° 1.341 (en adelante, “Ord. N° 1.341/2023”), la Dirección Regional del SAG de la Región del Biobío dio respuesta a la solicitud de información efectuada a través del Ord. SIDEN Biobío N° 344-2023, de fecha 15 de septiembre de 2023, de la Oficina Regional de la SMA de la Región del Biobío. En lo que interesa para el presente Oficio, la Dirección Regional del SAG de la Región del Biobío

informó que, con fecha 28 de septiembre de 2023, funcionarios de dicho Servicio realizaron una visita al sector de emplazamiento del Proyecto, instancia en la cual se constató lo siguiente:

- 1) Se constató que el sector oriente del predio se encuentra parcelado a través de cercos y polines, se observaron praderas, las que son utilizadas para actividades de ganadería bovina y ovina.
- 2) Se constató que, en el sector sur del predio se observó un bosque con especies nativas, el cual de acuerdo a lo indicado por el señor Simón Figueroa Reyes, se encontraría con los correspondientes permisos de CONAF.
- 3) Se constató que, en el predio se observó la existencia de canales de riego, instalación de tubos y bocatomas, de acuerdo a lo informado por el señor Simón Figueroa Reyes, estos canales que se unen al Canal Biobío Sur, habrían sido limpiados en conjunto con la asociación de canalistas, labor que se realizó debido a que, si los canales elevan su nivel, podrían inundar el predio.
- 4) No se observa en el predio la presencia de algún tipo de cuerpo de agua con características de humedal, que pueda albergar fauna silvestre.
- 5) Durante la visita, no se constató afectación a fauna silvestre protegida.
- 6) No se constató afectación a flora protegida de competencia del SAG (Quillay, Copihue y Palma Chilena).

3.3. REQUERIMIENTOS DE INFORMACIÓN Y RESPUESTAS DEL TITULAR

Con fecha 21 de marzo de 2024, el señor Simón Figueroa Reyes, en representación del Titular, dio respuesta al requerimiento de información formulado a través de la Resolución Exenta N° OBB 021, de fecha 13 de marzo de 2024, de la Oficina Regional de la SMA de la Región del Biobío. La información proporcionada por el Titular en dicha oportunidad fue la siguiente:

- 1) El Titular informó que, con fecha 22 de septiembre del año 2022, se envió una carta a la Asociación de Canalistas Biobío Sur, en la cual se dio cuenta de la problemática asociada a filtraciones del canal “Derivado Liucura Munilque Sub Derivado Dicao”, que se acumulaba en diversos sectores del predio “Parcela N° 13” y otros predios colindantes. Con antelación, el Titular informa de la realización de limpieza manual de algunos canales de descargadas ubicados al interior del predio “Parcela N° 13”, donde existía un severo embancamiento cuya limpieza no podía ser realizada en forma manual, por los enormes volúmenes de sedimentos. Ante ello, **el Titular mecanizó las faenas de limpieza mediante el uso de una miniexcavadora** pero el trabajo requería de una apertura de una faja vegetacional para su desplazamiento, en virtud de que no era posible realizar la limpieza desde el interior de los canales. A raíz de ello, dichas actividades fueron pospuestas para presentar una solicitud de corta de la faja de vegetación correspondiente a 3,16 hectáreas totales de vegetación, mediante el respectivo Plan de Manejo de Corta y Reforestación en Bosques Nativos para Ejecutar Obras Civiles, resuelta favorablemente mediante Resolución N° 745/341-5/22, de fecha 09 de febrero de

2) El Titular informó que, con fecha 02 de junio de 2022, mediante Certificado N° 706 (en adelante, “Certificado N° 706/2022”), la Oficina Sectorial de Mulchén del SAG certificó la subdivisión del predio “Parcela N° 13 Proyecto de Parcelación Lote Concha”, Rol N° 607-42, inscrito a fojas 873, número 653, año 2021, del Conservador de Bienes Raíces de Mulchén, **en 132 lotes de 5.000 m² aproximadamente, más un lote de reserva natural de 21,56 ha.** Añade el Titular que existen 50 lotes disponibles, mientras que el resto del predio se utiliza como campo abierto de talaje, donde se autoriza la crianza de abejas y de ganado ovino, bovino y caballares².

SITUACION PROPUESTA
ESCALA 1:2.000

Parcela N°12

Parcela N°11

Parcela N°6

Parcela N°5

Parcela N°4

Parcela N°3

Parcela N°2

Parcela N°1

Parcela N°10

Parcela N°9

Parcela N°8

Parcela N°7

Parcela N°13

Parcela N°14

Parcela N°15

Parcela N°16

Parcela N°17

Parcela N°18

Parcela N°19

Parcela N°20

Parcela N°21

Parcela N°22

Parcela N°23

Parcela N°24

Parcela N°25

Parcela N°26

Parcela N°27

Parcela N°28

Parcela N°29

Parcela N°30

Parcela N°31

Parcela N°32

Parcela N°33

Parcela N°34

Parcela N°35

Parcela N°36

Parcela N°37

Parcela N°38

Parcela N°39

Parcela N°40

Parcela N°41

Parcela N°42

Parcela N°43

Parcela N°44

Parcela N°45

Parcela N°46

Parcela N°47

Parcela N°48

Parcela N°49

Parcela N°50

Parcela N°51

Parcela N°52

Parcela N°53

Parcela N°54

Parcela N°55

Parcela N°56

Parcela N°57

Parcela N°58

Parcela N°59

Parcela N°60

Parcela N°61

Parcela N°62

Parcela N°63

Parcela N°64

Parcela N°65

Parcela N°66

Parcela N°67

Parcela N°68

Parcela N°69

Parcela N°70

Parcela N°71

Parcela N°72

Parcela N°73

Parcela N°74

Parcela N°75

Parcela N°76

Parcela N°77

Parcela N°78

Parcela N°79

Parcela N°80

Parcela N°81

Parcela N°82

Parcela N°83

Parcela N°84

Parcela N°85

Parcela N°86

Parcela N°87

Parcela N°88

Parcela N°89

Parcela N°90

Parcela N°91

Parcela N°92

Parcela N°93

Parcela N°94

Parcela N°95

Parcela N°96

Parcela N°97

Parcela N°98

Parcela N°99

Parcela N°100

Parcela N°101

Parcela N°102

Parcela N°103

Parcela N°104

Parcela N°105

Parcela N°106

Parcela N°107

Parcela N°108

Parcela N°109

Parcela N°110

Parcela N°111

Parcela N°112

Parcela N°113

Parcela N°114

Parcela N°115

Parcela N°116

Parcela N°117

Parcela N°118

Parcela N°119

Parcela N°120

Parcela N°121

Parcela N°122

Parcela N°123

Parcela N°124

Parcela N°125

Parcela N°126

Parcela N°127

Parcela N°128

Parcela N°129

Parcela N°130

Parcela N°131

Parcela N°132

Parcela N°133

Parcela N°134

Parcela N°135

Parcela N°136

Parcela N°137

Parcela N°138

Parcela N°139

Parcela N°140

Parcela N°141

Parcela N°142

Parcela N°143

Parcela N°144

Parcela N°145

Parcela N°146

Parcela N°147

Parcela N°148

Parcela N°149

Parcela N°150

Parcela N°151

Parcela N°152

Parcela N°153

Parcela N°154

Parcela N°155

Parcela N°156

Parcela N°157

Parcela N°158

Parcela N°159

Parcela N°160

Parcela N°161

Parcela N°162

Parcela N°163

Parcela N°164

Parcela N°165

Parcela N°166

Parcela N°167

Parcela N°168

Parcela N°169

Parcela N°170

Parcela N°171

Parcela N°172

Parcela N°173

Parcela N°174

Parcela N°175

Parcela N°176

Parcela N°177

Parcela N°178

Parcela N°179

Parcela N°180

Parcela N°181

Parcela N°182

Parcela N°183

Parcela N°184

Parcela N°185

Parcela N°186

Parcela N°187

Parcela N°188

Parcela N°189

Parcela N°190

Parcela N°191

Parcela N°192

Parcela N°193

Parcela N°194

Parcela N°195

Parcela N°196

Parcela N°197

Parcela N°198

Parcela N°199

Parcela N°200

Parcela N°201

Parcela N°202

Parcela N°203

Parcela N°204

Parcela N°205

Parcela N°206

Parcela N°207

Parcela N°208

Parcela N°209

Parcela N°210

Parcela N°211

Parcela N°212

Parcela N°213

Parcela N°214

Parcela N°215

Parcela N°216

Parcela N°217

Parcela N°218

Parcela N°219

Parcela N°220

Parcela N°221

Parcela N°222

Parcela N°223

Parcela N°224

Parcela N°225

Parcela N°226

Parcela N°227

Parcela N°228

Parcela N°229

Parcela N°230

Parcela N°231

Parcela N°232

Parcela N°233

Parcela N°234

Parcela N°235

Parcela N°236

Parcela N°237

Parcela N°238

Parcela N°239

Parcela N°240

Parcela N°241

Parcela N°242

Parcela N°243

Parcela N°244

3) Por otra parte, el Titular informa la realización de gestiones para la modificación del plano original de la subdivisión certificada mediante Certificado N° 706/2022 de la Oficina Sectorial del SAG de la comuna de

Página 6 de 24

Mulchén, con la finalidad de ajustarlo a la cantidad de los lotes permitidos y, de esta manera, no sobrepasar los umbrales establecidos en la legislación vigente³.

- 4) Adicionalmente, **el Titular señala que el destino de los lotes disponibles es de aptitud agrícola**, en conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley N° 3.516, de 1980, que Establece Normas sobre División de Predios Rústicos (en adelante, “D.L. N° 3.516”), y en el artículo 55 del 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”). En este sentido, el Titular indicó que no se considera el cambio de uso de suelo para ningún lote resultante, como tampoco ninguna destinación relacionada con actividad turística, industrial, comercial o equipamiento⁴.
- 5) Por último, **el Titular señala que el Proyecto no corresponde a un proyecto de desarrollo urbano, ni de edificación y urbanización, cuyo destino inciten al destino exclusivo habitacional, industrial y/o equipamiento**, tales como espacios públicos de esparcimiento, alumbrado público, pavimentación de calles, agua potable, alcantarillado, entradas controladas, reglamentos internos, etc. Al respecto, el Titular informa sólo haber ejecutado el mejoramiento a la servidumbre de tránsito con material pétreo, mientras que la habilitación de servicio de electricidad y cercado de cada parcela, no corresponden a actividades ejecutadas por el Titular⁵.

3.4. INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Con fecha 30 de julio de 2024, la División de Fiscalización de la SMA emitió el IFA DFZ-2024-373-VIII-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 de inspección ambiental y de análisis documental realizadas por personal de la Superintendencia, fue posible constatar los siguientes hechos:

- 1) El Proyecto correspondería a la subdivisión de la “Parcela N° 13”, ubicado en área rural, en la comuna de Mulchén, Región del Biobío, en una superficie total de 95,2 ha, en 132 predios de entre 0,5 a 0,7 ha para su posterior venta⁶.
- 2) El Proyecto contempla un sitio de reserva natural de 21,156 ha⁷.
- 3) El Titular ha ejecutado las siguientes partes, obras y acciones⁸:
 - a) Labores de mantención de la red de drenaje al interior del predio “Parcela N° 13”, gestionando, a nombre de la empresa, el Plan de Manejo para Corta y Reforestación de Bosques Nativos para ejecutar obras civiles, para la realización de labores de mantención. Dichas obras tenían por finalidad habilitar los terrenos, los que frecuentemente se inundaban debido a la falta de mantención de la red de drenaje existente.
 - b) Venta 50 lotes y su delimitación.

³ Ibid., p. 10.

⁴ Ibid.

⁵ Ibid.

⁶ IFA DFZ-2024-373-VIII-SRCA, p. 19.

⁷ Ibid.

⁸ Ibid.

- c) Implementación de obras de cercado perimetral, postaciones y líneas eléctricas.
- d) Implementación de caminos interiores estabilizados.

Imagen N° 3: Cercado interior del predio, postación eléctrica y vivienda construida.



Fuente: Imagen N° 2. IFA DFZ-2024-373-VIII-SRCA.

Imagen N° 4: Cercado de lotes al interior del predio, postación y tendido eléctrico, atravesamiento de canales de la red de drenaje y caminos interiores.



Fuente: Imagen N° 7. IFA DFZ-2024-373-VIII-SRCA.

A partir de los antecedentes descritos, **la SMA concluye que el proyecto “Loteo Parcelas Los Boldos – Mulchén” configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el**

subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA. Lo anterior, por cuanto el Proyecto considera *“132 loteos para venta, constituidos al interior de un predio de superficie total de 92.5Ha, respecto de los cuales se puede presumir la instalación de al menos, 132 viviendas (1 por lote), lo que supera el umbral de 80 viviendas en zonas rurales, emplazándose éste en la zona rural de la comuna de Mulchén. A la fecha, se han habilitado 50 lotes, con caminos estabilizados, tendido eléctrico y cercos perimetral y delimitaciones individuales, además de la generación de actividades (trámites) y obras materiales para la mantención de la red de drenaje obras que han sido gestionadas y/o ejecutadas por el titular”*⁹.

4. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO PARCELAS LOS BOLDOS – MULCHÉN”

En atención a los antecedentes recabados durante el proceso de fiscalización al proyecto “Loteo Parcelas Los Boldos – Mulchén”, la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-011-2025, contra Sociedad de Inversiones Figueroa Fuentes 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. REQUERIMIENTO DE INGRESO

Con fecha 13 de junio de 2025, mediante Resolución Exenta N° 1.167 (en adelante, “Res. Ex. N° 1.167/2025”), la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Parcelas Los Boldos – Mulchén”, y confirió traslado a su Titular, con la finalidad de que éste haga valer sus observaciones, alegaciones o pruebas que estime pertinente. En concreto, **la SMA concluye que el Proyecto configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**, por cuanto *“a partir de los hechos verificados, se concluye que el proyecto puede ser caracterizado del tipo “desarrollo urbano”, emplazado en una zona no comprendida en un plan evaluado estratégicamente, dado que contempla un conjunto habitacional superior a 80 viviendas (subliteral g.1.1 del artículo 3 del RSEIA). En específico, el proyecto considera un total de 133 lotes, de los cuales 132 corresponden a lotes entre 0,500 y 0,702 hectáreas”*¹⁰.

4.2. TRASLADO

Con fecha 30 de julio de 2025, y en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-011-2025, el señor Simón Figueroa Reyes, en representación del Titular, evacuó traslado conferido mediante Res. Ex. N° 1.167/2025 de la SMA. En dicha instancia, el Titular señaló, en síntesis, lo siguiente:

- 1) El Proyecto originalmente consistía en la subdivisión predial de la “Parcela N° 13”, en la comuna de Mulchén, Región del Biobío, en 132 parcelas de una superficie de 0,5 a 0,7 ha cada una, y una reserva natural correspondiente al Lote N° 1, cuya superficie alcanzaba las 21,1 ha. Lo anterior, de acuerdo con el plano de subdivisión certificado mediante Certificado N° 706/2022, de la Oficina Sectorial del SAG de la comuna de Mulchén. No obstante, **el Titular habría modificado el Proyecto, reduciendo la subdivisión predial de la “Parcela N° 13” a 76 parcelas, más un lote de 25,5 ha correspondiente a la reserva natural y un**

⁹ Ibid., p. 25.

¹⁰ Considerando N° 9 de la Res. Ex. N° 1.167/2025, de la SMA.

lote (denominado Lote 50) de 16,5 ha, los cuales no se encuentran a la venta¹¹;

- 2) El Proyecto corresponde a una **subdivisión de un predio rústico sin urbanizar**, por cuanto las parcelas no contarían con dotación de agua cruda o potable, no existen cañerías de distribución de aguas ni arranques domiciliarios, no cuenta con sistemas de tratamiento de aguas servidas, tampoco existen guardias o control de acceso, ni reglamentos internos, los caminos no están asfaltados o pavimentados, ni ningún otro tipo de instalación de uso común¹².
- 3) **En el área de reserva natural y en el Lote 50 no se han ejecutado obras de ningún tipo.** Desde la adquisición del terreno, dichas áreas han sido utilizadas por propietarios para el talaje de caballos, chivos, corderos y vacunos¹³.
- 4) Las labores ejecutadas en el terreno corresponden a preparación del terreno, consistentes **en drenaje y limpieza de algunos canales derivados del Canal Liucura Munilque, ubicado al interior del predio.** Estos canales tenían un severo embancamiento por lodos y basuras, que producían un constante derrame de aguas al interior del predio e inutilizaba buena parte de su superficie. Esta limpieza fue realizada, en primer lugar, de forma manual y luego, con una excavadora, para lo cual fue necesario despejar un sector con bosque nativo, por lo que se presente el correspondiente Plan de Manejo, autorizado mediante Res. N° 745/341-5/22¹⁴.
- 5) El Proyecto **no contempla la construcción de ningún tipo de vivienda ni de otra instalación de uso común.** Adicionalmente, y en el evento en los propietarios pretendan levantar una edificación, corresponderá a cada uno de ellos financiarla y obtener los permisos administrativos correspondientes. Por último, y en atención a las condiciones rústicas de la parcelación, muchos compradores adquirieron los terrenos para realizar actividades como apicultura, crianza de aves y siembras de chacras¹⁵.
- 6) Sobre la configuración de la **tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**, el Titular indicó lo siguiente:
 - a) El Proyecto fue modificado, con la finalidad de reducir significativamente el número de sitios resultantes de la subdivisión del Predio N° 13. El Proyecto, en sus términos actuales, fue certificado a través del Certificado N° 735/2024, de la Oficina Sectorial del SAG de la comuna de Mulchén. De esta manera, **el Proyecto corresponde a una subdivisión del Predio N° 13, en 76 sitios resultantes y 2 sitios para uso de reserva natural¹⁶.** La configuración del Proyecto, en sus términos actuales, es la siguiente:

¹¹ Presentación de fecha 30 de julio de 2025, del señor Simón Figueroa Reyes, en representación del Titular, p. 2 y ss.

¹² Ibid.

¹³ Ibid.

¹⁴ Ibid., p. 3.

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Ibid., p. 5.

Tabla N° 1: Cuadro de superficies de la subdivisión rural del predio “Parcela N° 13”.

CUADRO DE SUPERFICIES - Unidad de Medida: hectáreas (ha)									
LOTE	SERVIDUMBRE 5 MTS DE ANCHO	SERVIDUMBRE 6 MTS DE ANCHO	SERVIDUMBRE 10 MTS DE ANCHO	ÁREA TOTAL	LOTE	SERVIDUMBRE 5 MTS DE ANCHO	SERVIDUMBRE 6 MTS DE ANCHO	SERVIDUMBRE 10 MTS DE ANCHO	ÁREA TOTAL
1				1,002	54	0,050	0,066		0,673
2	0,085			1,104	55	0,059	0,073		1,170
3	0,040			0,659	56	0,044	0,053		1,170
4	0,004	0,064		0,702	57	0,067			0,839
5	0,110			0,611	58	0,077			0,585
9	0,038			0,537	59	0,026			0,536
10	0,076			0,577	60	0,026			0,536
12				0,537	61	0,026			0,536
13		0,063		1,242	62	0,028			0,528
14	0,036			0,534	63	0,033			0,535
15	0,037			0,541	64	0,121			1,193
31	0,029			0,533	65	0,023			0,569
32	0,030			0,524	66	0,051			1,053
35				0,533	67	0,074			0,535
36	0,077			2,154	68	0,072			1,075
37	0,041	0,050		0,592	69	0,038	0,002		0,541
38	0,041	0,050		0,592	71	0,041	0,050		0,592
39	0,040	0,047		0,592	72	0,082			0,569
41	0,028			0,540	75	0,024	0,028		0,605
48	0,056			1,225	76	0,026	0,031		0,605
50	0,142		0,806	16,598	77	0,027	0,031		0,554
51	0,032	0,037		0,571	RESERVA	0,153			27,507
52	0,061			1,279	TOTALES	2,230	0,721	0,806	77,429
53		0,076		1,144					

Fuente: Presentación de fecha 30 de julio de 2025, del señor Simón Figueroa Reyes, en representación del Titular.

A partir de lo anterior, el Titular sostiene que la reducción del número de lotes resultantes de la subdivisión implica la extinción del supuesto fáctico que, eventualmente, podría haber gatillado la obligación de ingreso al SEIA del Proyecto.

- b) El Proyecto **no contempla obras de edificación**. De este modo, cualquier construcción futura será ejecutada por los propietarios individuales de las parcelas y no por el Titular del Proyecto, por lo que éste no puede ser calificado como un “conjunto habitacional”, para efectos de determinar la aplicación de la tipología establecida en el subliteral g.1.1) del Reglamento del SEIA¹⁷.
- c) El Proyecto **no corresponde a un loteo**, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente. Si bien, el Titular habría efectuado la subdivisión de un predio rústico, no consta en el expediente administrativo la ejecución de apertura de nuevas vías públicas, limitándose exclusivamente a la habilitación de caminos interiores, los cuales tienen naturaleza jurídica de servidumbres de tránsito, no constituyendo vías públicas¹⁸.
- d) El Proyecto corresponde únicamente a una subdivisión de un predio rústico, efectuada al amparo del D.L. N° 3.516. por lo que **no es un proyecto de desarrollo urbano**. En este sentido, el Titular indica que las parcelas resultantes de dicha subdivisión mantienen su carácter de predios rústicos y se encuentran expresamente sujetas a la prohibición de cambios de uso de suelo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56 de la LGUC. Adicionalmente, el Titular sostiene que el Proyecto no corresponde a una urbanización, toda vez que las parcelas conservan su carácter rústico y no se han ejecutado las obras que, según el inciso primero del artículo 134 de la LGUC son necesarias para calificar un terreno como urbanizado¹⁹, toda vez que:

¹⁷ Ibid., p. 6.
¹⁸ Ibid., p. 8.
¹⁹ Ibid., p. 9 y ss.

- (i) No existen calles pavimentadas. Los caminos interiores son de tierra con una capa de estabilizado.
- (ii) No se han ejecutado plantaciones ni obras de ornato.
- (iii) No contempla alumbrado público, pavimentos peatonales y áreas verdes.
- (iv) No dispone de agua potable ni redes de distribución.
- (v) No cuenta con sistema de tratamiento de aguas servidas.
- (vi) No contempla colectores de aguas lluvias.
- (vii) La conexión de energía eléctrica debe ser gestionada y financiada individualmente por los compradores de parcelas, quienes deben presentar sus respectivos proyectos eléctricos ante la empresa concesionaria.

En cuanto a las obras ejecutadas, el Titular señala que éstas **corresponden al cierre perimetral mediante rollizos de madera con una malla ganadera y alambra de púas, así como la instalación de postes eléctricos**, las cuales no podrían considerarse como obras de urbanización.

- 7) Por último, **el Titular refiere a una serie de pronunciamientos judiciales y administrativos, a partir de los cuales sostiene que, en atención al emplazamiento del Proyecto, no le será posible obtener una RCA favorable**, razón por la cual el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA no puede prosperar, siendo competencia de las autoridades sectoriales pronunciarse sobre la compatibilidad territorial del Proyecto.

4.3. SOLICITUD DE PRONUNCIAMIENTO A LA DIRECCIÓN EJECUTIVA DEL SEA

Con fecha 19 de octubre de 2025, mediante Ord. N° 2.224 (en adelante, “Ord. N° 2-224/2025”), la SMA solicitó a esta Dirección Ejecutiva un pronunciamiento sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Parcelas Los Boldos – Mulchén”, en atención a lo dispuesto en el literal i) del artículo 3 de la LOSMA. De conformidad los antecedentes recabados por la SMA, se solicita a esta Dirección Ejecutiva un pronunciamiento sobre la hipótesis de elusión al SEIA levantada por la SMA, en base a 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**.

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 Parcelas Los Boldos – Mulchén”, 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 Parcelas Los Boldos – Mulchén”.

6. ANÁLISIS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO PARCELAS LOS BOLDOS MULCHÉN”

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

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

En tal sentido, de acuerdo con lo dispuesto en el literal g) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, son susceptibles de causar impacto ambiental y, por ende, deberán someterse al SEIA los “[p]royectos de **desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis**”. Al respecto, resulta necesario precisar que el Párrafo 1° Bis de la Ley N° 19.300 refiere al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica²⁰.

Dicha tipología encuentra su desarrollo reglamentario en el literal g) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, el cual establece lo siguiente:

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

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

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

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

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

- 1) **Ubicación:** El proyecto o actividad debe estar ubicado en una zona no comprendida en alguno de los planes evaluados estratégicamente, entendiéndose por tales los instrumentos de planificación territorial.

²⁰ Artículo 7° bis de la Ley N° 19.300.- “Se someterán a evaluación ambiental estratégica las políticas y planes de carácter normativo general, así como sus modificaciones sustanciales, que tengan impacto sobre el medio ambiente o la sustentabilidad, que el Presidente de la República, a proposición del Consejo de Ministros, señalado en el artículo 71, decida.

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

- 2) **Obras:** El proyecto o actividad debe contemplar la ejecución de obras de edificación y/o urbanización con destino habitacional, industrial y/o de equipamiento.
- 3) **Viviendas:** El proyecto o actividad debe contemplar la construcción de 80 viviendas o más.

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

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

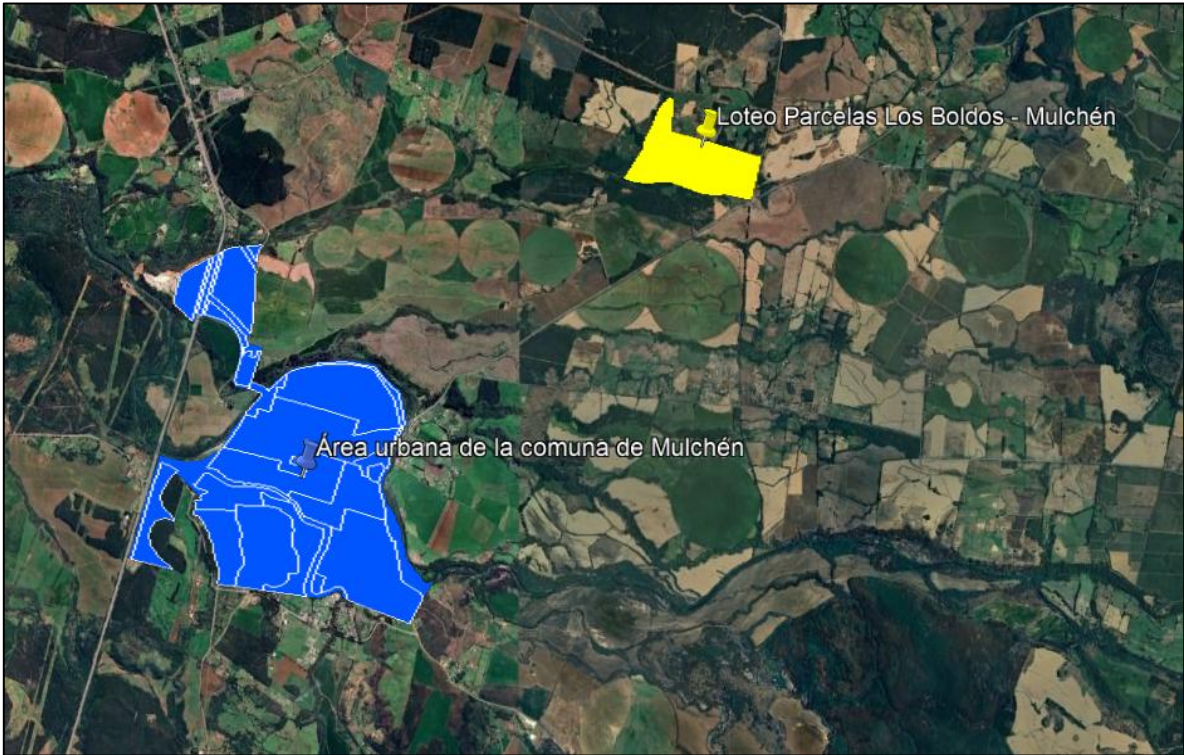
En primer lugar, el literal g) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que deberán ser evaluados ambientalmente, de forma previa a su ejecución, aquellos proyectos de desarrollo urbano que se emplacen en zonas no comprendidas en planes evaluados estratégicamente, entendiéndose por tales aquellos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

En cuanto a la ubicación del Proyecto, éste se emplaza en sector Monte Las Viudas, en la comuna de Mulchén, Región del Biobío. 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 OGUC²¹, y no se encuentra regulada por ningún IPT.

A mayor abundamiento, cabe indicar que, mediante Decreto N° 11, de fecha 20 de enero de 1988, de la Secretaría Regional Ministerial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (en adelante, “SEREMI MINVU”), fue aprobado el Plan Regulador Comunal de Llanquihue (en adelante, “PRC de Llanquihue”), el cual establece los límites urbanos de la comuna de Llanquihue, así como usos de suelo, zonificaciones, condiciones para subdividir, entre otros aspectos. A continuación, se muestra el área urbana definida en el PRC de Llanquihue, con respecto al sector de emplazamiento del Proyecto:

²¹ Artículo 1.1.2. de la OGUC.- “Definiciones. Los siguientes vocablos tiene en esta Ordenanza el significado que se expresa:
[...] **Área Rural:** Territorio ubicado fuera del límite urbano”.

Figura N° 2: Ubicación del proyecto “Loteo Parcelas Los Boldos – Mulchén”, con respecto al área urbana definida en el PRC de Mulchén.



Fuente: Elaboración propia, a partir del KMZ del proyecto “Loteo Parcelas Los Boldos - Mulchén” y el KMZ del PRC de Mulchén.

En consecuencia, es posible señalar que el proyecto “Loteo Parcelas Los Boldos – Mulchén” 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.

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

En segundo lugar, el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización con destino habitacional, industrial y/o de equipamiento. En tal sentido, y para el presente análisis, resulta necesario determinar si las obras ejecutadas por el Titular corresponden a obras de edificación y/o urbanización.

En este orden de consideraciones, el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA refiere, en primer término, a las obras de edificación como aquellas necesarias para determinar la existencia de un proyecto de desarrollo urbano. Sin embargo, es posible observar que el término “edificaciones” no ha sido definido para efectos del SEIA por el legislador, de modo que, de acuerdo con las reglas generales de interpretación establecidas en el Código Civil²², así como lo dictaminado por la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República²³ (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*”.

²² 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”.

²³ Dictamen N° 7.643, de fecha 15 de febrero de 2007, de la CGR.

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, se han edificado viviendas por terceros adquirentes de los lotes resultantes de la subdivisión predial realizada por el Titular. Lo anterior, es de especial relevancia, por cuanto para determinar si un proyecto o actividad configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, es necesario que las obras de edificación y/o urbanización sean contempladas por parte del titular del respectivo proyecto, es decir, que tales obras se encuentren proyectadas por el realizador del proyecto, y se haya dado inicio a su ejecución²⁴.

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° 3.3 y N° 4.2 del presente Oficio, según lo planteado por el Titular su Proyecto consistiría en la subdivisión del predio “Parcela N° 13”, la venta de 76 lotes resultantes de la subdivisión predial, para lo cual desarrolló labores de limpieza de la red de drenaje al interior del predio “Parcela N° 13”; el despeje una faja de vegetación de 3,16 ha; el mejoramiento de caminos con material pétreo y la implementación de postaciones eléctricas y cercado perimetral, **las cuales no constituyen en ningún caso edificaciones**.

De este modo, esta Dirección Ejecutiva concluye que, de conformidad con lo constatado por vuestra Superintendencia, y a partir de la información proporcionada por el propio Titular, **el Proyecto no contempla – a la fecha del presente pronunciamiento – obras de edificación a las cuales se les pueda asignar alguna destinación, en los términos exigidos en el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**.

Respecto del segundo tipo de obras que permiten determinar la existencia de un proyecto de desarrollo urbano, el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que, se entenderá por proyecto de desarrollo urbano aquellos que contemplen **obras de urbanización**. Al respecto, el concepto “urbanizar” se encuentra definido en el artículo 1.1.2 de la OGUC como *“ejecutar, ampliar o modificar **cualquiera** de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo [...]”* (énfasis agregado).

Por su parte, el inciso primero del artículo 134 de la LGUC dispone que “[p]ara urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno”. Al respecto, cabe señalar que, al tenor de las normas citadas, para que se verifique la acción de urbanizar, basta la ejecución de cualesquiera de las obras enunciadas en el artículo 134 de la LGUC²⁵.

²⁴ En este sentido, el Tercer Tribunal Ambiental, en causa Rol R-25-2024, ha señalado: “Así, se desprende que la hipótesis de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1 del RSEIA radica en “contemplar” por parte del presunto infractor la realización de determinadas obras de edificación y/o de urbanización, es decir, que tales obras se encuentren proyectadas por el realizador y se haya dado inicio a su ejecución, lo cual podrá ser determinado a partir de elementos que permitan conocer cómo ha sido concebido el proyecto por parte de quién lo desarrolla y cuáles son las acciones que éste ha tomado para materializarlas”.

²⁵ 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

En este sentido, y como se señaló anteriormente, las acciones ejecutadas por el Titular consisten en:

- 1) Labores de **drenaje y limpieza de canales derivados del Canal Liucura Munilque**, ubicados al interior del predio “Parcela N° 13”;
- 2) **Despeje de faja de vegetación de 3,16 ha**, de conformidad con lo autorizado mediante Res. N° 745/341-5/22, que aprueba el Plan de Manejo de Corta y Reforestación de Bosques Nativos para ejecutar obras civiles;
- 3) Habilitación de **caminos interiores con capa de material estabilizado**;
- 4) Implementación de **postación eléctrica** para conexión de suministro eléctrico; y
- 5) **Cierre perimetral** mediante rollizos de madera con malla ganadera y alambra de púa.

A partir de lo anterior, es posible observar que, **entre las obras ejecutadas por el Titular, se encuentra la implementación de postaciones eléctricas para la futura conexión de los propietarios de cada sitio resultante de la subdivisión de la “Parcela N° 13”, lo cual constituye una de las obras de urbanización mencionadas en el inciso primero del artículo 134 de la LGUC**, esto es, instalaciones energéticas. En definitiva, y de conformidad con los hechos constatados durante la fiscalización ambiental al Proyecto, como de la información aportada por el Titular, la implementación de postaciones eléctricas corresponde a instalaciones energéticas, en los términos indicados en el artículo 134 de la LGUC y, por tanto, corresponden a obras de urbanización ejecutadas por el Titular, a su costa.

En consecuencia, **esta Dirección Ejecutiva estima que, a partir de los hechos constatados por vuestra Superintendencia y de lo informado por el propio Titular, éste habría ejecutado obras de urbanización, en los términos exigidos en el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**, consistentes en postaciones eléctricas para conexión de energía por parte de los propietarios de cada sitio.

6.3. 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 subliteral 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 “Parcela N° 13”, en 76 sitios para su posterior venta y 2 sitios para reserva natural, que no están a la venta. Asimismo, según se indicó anteriormente, sólo se constató la ejecución edificaciones 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 que, a futuro, los compradores de los predios resultantes edifiquen viviendas y se supere el umbral establecido en la tipología en análisis.

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).

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 circunscribe a la subdivisión del predio “Parcela N° 13”, la venta de los lotes resultantes, junto con labores de limpieza de la red de drenaje al interior del predio; el despeje una faja de vegetación de 3,16 ha; el mejoramiento de caminos con material pétreo y la implementación de postaciones eléctricas y cercado perimetral. **Luego, de contemplarse la construcción de viviendas, tampoco sería posible asegurar 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 76 de ellos, pues las viviendas edificadas fueron construidas por los adquirentes de los predios resultantes de la subdivisión efectuada por el Titular.

6.4. PREVENCIÓN EN RELACIÓN CON EL ANÁLISIS DE LA TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA ESTABLECIDA EN EL SUBLITERAL G.1.1) 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 minimicen²⁶.

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 como casas, cabañas y/o refugios por parte de los adquirentes de los lotes resultantes de la subdivisión del predio “Parcela N° 13”. Sin embargo, lo cierto es que, a la fecha del presente Oficio, no se ha constatado la ejecución de obras de edificación en el sector del Proyecto, limitándose el Titular únicamente a la subdivisión, venta de los terrenos, y la ejecución de labores de limpieza de la red de drenaje al interior del predio; el despeje una faja de vegetación de 3,16 ha; el mejoramiento de caminos con material pétreo y la implementación de postaciones eléctricas y cercado perimetral. 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:

²⁶ Hunter, Iván. “*Derecho Ambiental Chileno. Tomo I*” (2023), p. 9.

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

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

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

*Igualmente, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, **previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección 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 y 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:

- 1) De los requisitos indicados previamente, **es posible señalar, de forma preliminar, que el Proyecto no se encuentra en alguna de las hipótesis excepcionales a las que refiere la disposición legal aludida, ni tampoco cuenta con los informes mencionados en los incisos tercero y cuarto del artículo 55 de la LGUC.** Por ende, de mediar un pronunciamiento de los órganos competentes – SEREMI de Agricultura, SEREMI MINVU y SAG, 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 subdivisión, venta y la habilitación del predio “Parcela N° 13”, no contemplando la construcción de viviendas por parte del Titular, razón por la cual no se supera el umbral dispuesto en la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.
- 2) Dicho lo anterior, es menester hacer presente que la no configuración de la tipología establecida en el subliteral 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 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 urbana²⁷.
- 3) Al respecto, cabe hacer presente que el Ministerio de Agricultura, mediante Ord. N° 637, de fecha 12 de julio de 2022, instruyó sobre la aplicación de la facultad consagrada en el artículo 46 de la Ley N° 18.755, que Establece normas sobre el Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “Ley N° 18.755”) con relación a lo previsto en el D.L. N° 3.516, de 1980 (en adelante, D.L. 3.516/1980”), 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

²⁷ 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).

legalmente sujetos los predios resultantes de tales subdivisiones”. Dichas limitaciones a la construcción de viviendas han sido ratificadas expresamente en la jurisprudencia de la CGR²⁸ y de la Corte Suprema²⁹.

- 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 predial³⁰. 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 privilegiado³¹.
- 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° 18.755³², en la actualidad no cumple con velar por la

²⁸ 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.

²⁹ 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).

³⁰ 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).

³¹ 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).

³² 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”*.

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 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**³³, 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 favorable³⁴. 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 los artículos 37 y 49 del Reglamento del SEIA³⁵.
- 7) En línea con lo anterior, la jurisprudencia del Tercer Tribunal Ambiental ha sido consistente en señalar que, **en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, es necesario ponderar si el proyecto o actividad se encuentra permitido por la legislación vigente**. En este sentido, el Tribunal ha señalado que *“en el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA resulta razonable que la autoridad pondere si el proyecto que pretende someter a evaluación ambiental se encuentra o no permitido de acuerdo a la legislación vigente [...] De esta manera, si de los antecedentes se desprende de manera fundada que el proyecto, aun cuando se encuentre en algunas de las tipologías de ingreso, no está permitido por la legislación vigente, carece de sentido ambiental someterlo a evaluación, pues aquello además de no satisfacer los intereses generales tutelados en la evaluación -dado que no podría obtenerse la RCA-*

³³ 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

³⁴ 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”.

³⁵ Artículo 37 del Reglamento del SEIA.- “Elaboración inmediata del Informe Consolidado de Evaluación [...] Asimismo, dicho informe se elaborará si sobre la base de los antecedentes revisados apareciera infracción manifiesta a la normativa ambiental aplicable y que no pudiera subsanarse mediante Adenda. En todo caso, dicho informe deberá contener los pronunciamientos ambientales fundados de los organismos con competencia que participaron en la evaluación, la evaluación técnica de las observaciones planteadas por la comunidad y los interesados, cuando corresponda, así como la recomendación de aprobación o rechazo del proyecto”.

Artículo 49 del Reglamento del SEIA.- “Elaboración inmediata del Informe Consolidado de Evaluación [...] Asimismo, dicho informe se elaborará si sobre la base de los antecedentes revisados apareciera infracción manifiesta a la normativa ambiental aplicable y que no pudiera subsanarse mediante Adenda. En todo caso, dicho informe deberá contener, los pronunciamientos ambientales fundados de los organismos con competencia que participaron en la evaluación, la evaluación técnica de las observaciones planteadas por la comunidad y los interesados, cuando corresponda, así como la recomendación de aprobación o rechazo del proyecto”.

*supone colocar en el titular una carga jurídicamente imposible de cumplir*³⁶ (énfasis agregado).

- 8) La solución a esta problemática radica, esencialmente, en el actuar de los órganos sectoriales competentes en la materia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley N° 18.755 y el artículo 3 del D.L. N° 3.516, 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**”³⁷ (énfasis agregado).
- 9) Adicionalmente, a quien corresponda supervigilar el cumplimiento de las disposiciones de la LGUC, debe tener presente lo dispuesto en el artículo 138 de la LGUC³⁸, 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 Sociedad de Inversiones Figueroa Fuentes Limitada, en el marco del proyecto “Loteo Parcelas Los Boldos – Mulchén”, consistentes en la subdivisión del inmueble denominado “Parcela N° 13”, ubicado en la comuna de Mulchén, Provincia y Región del Biobío, 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 es sin perjuicio de las prevenciones realizadas por esta Dirección Ejecutiva en la sección N° 6.4 del presente Oficio, en cuanto a que la no configuración de la tipología

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

³⁷ Sentencia de fecha 03 de diciembre de 2024, del Tercer Tribunal Ambiental, en causa Rol R-36-2023. Considerando trigésimo noveno.

³⁸ 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”.

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 Parcelas Los Boldos – Mulchén”, sino que, por el contrario, se reconoce que la problemática sobre la legalidad de aquellos proyectos o actividades consistentes en subdivisiones y/o loteos en áreas rurales – como el proyecto objeto del presente pronunciamiento – 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.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

ARTURO FARÍAS ALCAÍNO
DIRECTOR EJECUTIVO (S)
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 del Biobío.



Firmado Digitalmente por
Arturo Farias Alcaino
Fecha: 12-02-2026
18:20:29:163 UTC -03:00
Razón: Firma Electrónica
Avanzada
Lugar: SGC