



OF. ORD. D.E.

ANT.: Ordinario N°2457, de fecha 07 de noviembre 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 Rancho Lomas Verdes”, de titularidad de Inmobiliaria Valle Grande 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., 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 Rancho Lomas Verdes” (en adelante, “Proyecto”), de titularidad de Inmobiliaria Valle Grande 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”).

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 y en el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

1. ANTECEDENTES REVISADOS

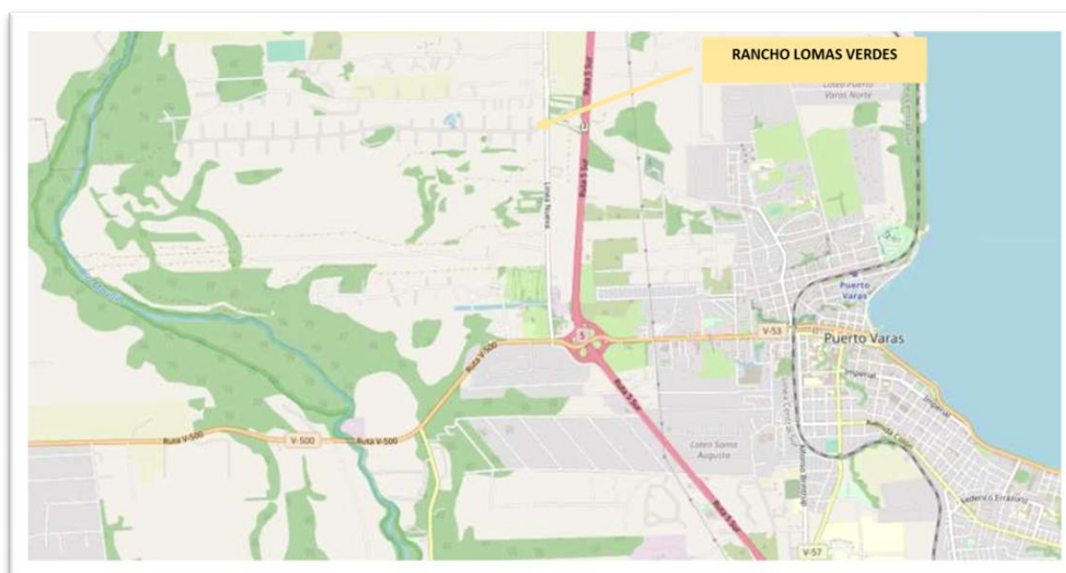
Para la elaboración de presente informe, se tuvieron a la vista los siguientes antecedentes:

- 1) Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2023-452-X-SRCA, del proyecto “Rancho Lomas Verdes”, y sus anexos.
- 2) Resolución Exenta N°820, de fecha 25 de abril de 2025, de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA”), que inicia procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Rancho Lomas Verdes” y confiere traslado a su Titular, junto con todos los demás antecedentes disponibles en el expediente electrónico del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-005-2025.

2. ANTECEDENTES DEL PROYECTO “LOTEO RANCHO LOMAS VERDES”

El proyecto “Rancho Lomas Verdes”, de Inmobiliaria Valle Grande Limitada, corresponde a una subdivisión de un predio de 119 hectáreas, efectuada en el año 2016, la cual dio origen a 137 lotes. Posteriormente, dicha subdivisión fue ampliada en el año 2017, incorporando 10 lotes adicionales. El Proyecto se encuentra ubicado en el sector Línea Nuevo Km 1,7, en la comuna de Puerto Varas, provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos.

Figura N°1: Ubicación del proyecto “Loteo Rancho Lomas Verdes”.



Fuente: Figura 1 “Ubicación y Layout” del Informe Técnico de Fiscalización Ambiental de la SMA.

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-2023-452-X-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. DENUNCIAS

Con fecha 08 de abril de 2022, la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “SAG”) de la Región de Los Lagos, remitió a la SMA los antecedentes asociados a la solicitud de subdivisión de predio rústico del Lote N° 69, presentada por el Titular. Los antecedentes remitidos por la Dirección Regional del SAG fueron los siguientes:

- 1) Con fecha 15 de marzo de 2022, la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Puerto Varas solicitó a la Dirección Regional del SAG de la Región de Los Lagos concurrir a la visita inspectiva a realizar al Proyecto, a realizarse el día 16 de marzo de 2022.
- 2) Con fecha 16 de marzo de 2022, personal de la Dirección Regional del SAG de la Región de Los Lagos concurrió al sector de emplazamiento del Proyecto, instancia en la que se constató que el predio Rol 1403-28 posee diversas obras

construidas tales como caminos, sistema eléctrico e iluminación de caminos, área común y de recreación, casas habitaciones. Asimismo, se indica que, en la visita de inspección, de forma general no es posible observar actividad agropecuaria, solamente se observó en uno de los 138 Lotes y correspondiente al Lote N° 111, una extensión de suelo de aproximadamente 840 metros cuadrados en donde existió una huerta y actualmente además existe un invernadero de 2 x 6 metros aproximadamente pero que no fue posible verificar si en su interior mantenía actividad agrícola.

- 3) Con fecha 04 de abril de 2022, mediante Resolución Exenta N° 438, la Dirección Regional del SAG de la Región de Los Lagos suspendió la tramitación del procedimiento de certificación de cumplimiento de la normativa para subdivisión de predio rústico, en virtud del Decreto Ley N° 3.516, de 1980 (en adelante, "D.L. N° 3.516"), presentada por el Titular.

3.2. INSPECCIÓN AMBIENTAL DE FECHA 24 DE MARZO DE 2023

Con fecha 24 de marzo de 2023, profesionales de la Oficina Regional de la SMA de la Región de Los Lagos realizaron una actividad de inspección ambiental al sector de emplazamiento del Proyecto. En dicha ocasión, el personal de la SMA efectuó un recorrido por las instalaciones del Proyecto junto con el señor David Nain, encargado de operaciones del Proyecto, constatando, en síntesis, los siguientes hechos:

- 1) El Proyecto cuenta con un **portal de acceso** controlado por una empresa privada, en este lugar existe una barrera de control para las visitas y otra para los residentes esta última cuenta con un sistema TAG que permite el acceso directo de estos últimos hacia sus residencias. El sistema de salida desde el Proyecto opera de la misma manera descrita previamente.
- 2) En este mismo lugar a un costado, existe **estacionamiento** para vehículos, en el cual se observó también aparcada una lancha.
- 3) Se constató que existe un **eje principal asfaltado** del cual nacen un sinnúmero de calles laterales con la denominación Norte o Sur indistintamente numeradas correlativamente hasta el número 13 último dígito que se pudo observar durante el curso de la actividad.
- 4) La vía estructurante del Proyecto cuenta con **postación subterránea**, además cuenta con una vía paralela que puede ser asumida como **ciclovia**.
- 5) Se constató que existen parcelas aún a la venta por distintas corredoras de propiedades regionales y nacionales.
- 6) En las parcelas existen casas en construcción en distintas fases de ejecución.
- 7) Se constató que existen parcelas sin casas en las cuales se realizan labores de corta de pasto. Asimismo, existen parcelas con casas construidas en las cuales se ejecutan labores de jardinería.

- 8) Se constató que se encuentra en construcción una **cancha de running** en sector cercano a las canchas multiuso del Proyecto.
- 9) Se constató que existe un **sector de oficinas** destinado a la administración.
- 10) La vía estructurante asfaltada llega aproximadamente hasta las coordenadas 18G 663661 Este y 5425693 Norte en donde existe un portón de fierro con señalética que indica “propiedad privada”.
- 11) A partir de este lugar existe **un camino de tierra que conecta con la vía estructurante asfaltada en que se debe girar hacia el sector norte del predio para luego continuar por más de 1 kilómetro hasta llegar al sector que colinda con el Río Maullín** cuyas coordenadas de referencia para este punto son 18G 662.669 Este y 5.425.670 Norte.
- 12) En la parte superior del camino de tierra, una vez superado el portón, se aprecian un par de accesos siguiendo la lógica de calles laterales que se conectan al eje principal.
- 13) En el descenso realizado hacia el sector que colinda con el Río Maullín, en que existe un **segundo portón** también con llave, se observó una vegetación más abundante con presencia de árboles de gran tamaño.
- 14) En algunos lugares de este trayecto se observaron estacas de postación de color blanco en sectores de acceso de calles laterales según la lógica mencionada anteriormente.

3.3. REQUERIMIENTOS DE INFORMACIÓN Y RESPUESTAS DEL TITULAR

Con fecha 10 de abril de 2023, el señor Carlos Mauricio Puchi, en representación del Titular, dio respuesta al requerimiento de información formulado a través del Acta de Inspección Ambiental singularizada en el N° 3.3 anterior. La información proporcionada por el Titular en dicha oportunidad fue la siguiente:

- 1) Levantamiento en formato “kmz” que identifica dicho inmueble a través de la plataforma “Google Earth”.
- 2) Copia de la inscripción de dominio de dicho inmueble, a nombre de la sociedad Inmobiliaria Valle Grande Limitada.
- 3) Certificado N°70, del 12 de abril del año 2016, emitido por el Servicio Agrícola y Ganadero, de la oficina de Puerto Varas, que certificó la subdivisión predial del Fundo Los Álamos, Rol N°1403-28, en 138 lotes, cuya superficie total corresponde a 119 ha.
- 4) Plano de subdivisión correspondiente a dicha certificación, archivado con el N°1001 en el Registro de Propiedad del año 2016, del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas.
- 5) Certificado N°47, del 16 de marzo del año 2017, emitido por el Servicio Agrícola y Ganadero, oficina de Puerto Varas, que certificó la subdivisión predial del Fundo Los Álamos, Rol 1403-28, que certifica un total de 10 nuevos lotes.

- 6) Plano de subdivisión correspondiente a la certificación precedente, archivado con el N°982 en el Registro de Propiedad del año 2017, del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, en que aparecen achuradas las parcelas hasta entonces transferidas.
- 7) Copia autorizada de la escritura pública que contiene el reglamento y servidumbres, otorgada en la Notaría de Puerto Varas de don Bernardo Espinosa Bancalari el 28 de abril del año 2016.
- 8) Copia de inscripción de la sociedad y certificado de vigencia, emitida por el Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt.
- 9) Planilla Excel con indicación del número, superficie y nombre del propietario de cada parcela.
- 10) Certificados de recepción definitiva N°30 y N°33, ambos de fecha 8 de febrero del año 2018, correspondientes a portal de acceso y punto limpio, y quincho y galpón multicancha.

3.4. INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

A partir de los antecedentes recabados en la inspección ambiental efectuada al Proyecto y de la información proporcionada por el Titular, la División de Fiscalización de la SMA elaboró el IFA DFZ-2023-452-X-SRCA. 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 Titular desarrolla un proyecto inmobiliario basado en la venta de parcelas que se publicita a través de redes sociales, corredores de propiedades, entre otros.
- 2) Dicho loteo se generó por la subdivisión predial inicial de un predio de 119 ha que dio como resultado 137 lotes, a continuación, se originaron 10 nuevos lotes a partir de la subdivisión del lote N°100.
- 3) Luego un tercer y cuarto proyecto de subdivisión fueron rechazadas por el Servicio Agrícola y Ganadero Oficina Puerto Varas.
- 4) Posteriormente, el Titular habría presentado una consulta de pertinencia de ingreso al SEIA ante la Dirección Regional del SEA de la Región de Los Lagos respecto del proyecto de subdivisión de un predio de 37 ha dando como resultado lotes desde 5000 m² cada uno. Además de la construcción de caminos interiores de acceso a los lotes, zanjas de drenaje, postaciones y ductos de agua y electricidad en ambas orillas del camino principal. Dicha subdivisión era la continuación de las citadas previamente con la salvedad de que del predio original de 119 ha Inmobiliaria Valle Grande Limitada se reservó el dominio exclusivo del lote N°69 originado precisamente a partir de la primera subdivisión (Certificado N°70 de fecha 12 de abril de 2016).
- 5) Existe un reglamento de copropiedad que da cuenta del pago de gastos comunes, la presencia de un comité de administración, la exigencia de

superficie mínimas a construir por casa limitando a su vez a construir como máximos 2 casas por parcelas además del tipo de material a utilizar, alturas máximas son algunos de los aspectos regulados a través del citado reglamento.

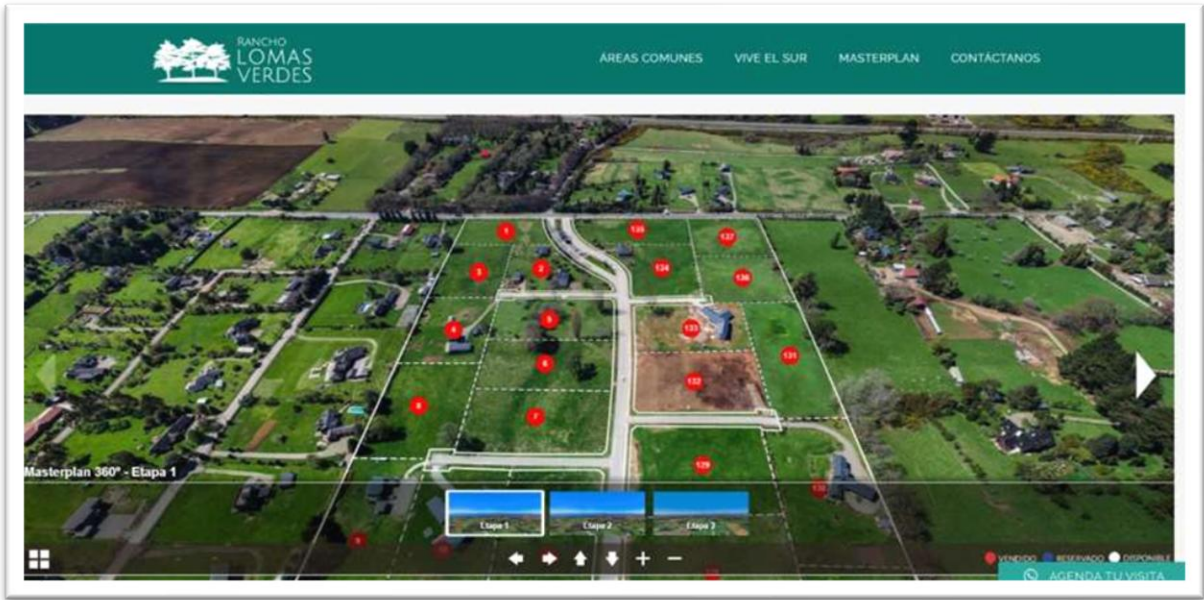
- 6) En la actividad de terreno no se observó ninguna actividad asociada a explotación agrícola, ganadera y/o forestal en las parcelas que conforman el loteo Rancho Lomas Verdes, lo que sí se pudo constatar es que cuenta un sinnúmero de casas construidas, casas en construcción, acceso controlado, seguridad 24/7, caminos asfaltados, postación subterránea, equipamiento asociado a multicancha techada, ciclovía a un costado del eje principal que recorre todo el condominio y que actualmente se construye una cancha de running como parte del equipamiento del proyecto.
- 7) El Proyecto colinda con el Santuario de la Naturaleza Humedales del Río Maullín y se encuentra al interior del Sitio Prioritario Río Maullín.
- 8) Existe un camino de 875 metros de longitud, eje principal asfaltado que conecta con las respectivas calles, ya construido al interior del área protegida.

Figura N°2: Entrada de acceso controlado promocionado en el sitio web del Proyecto.



Fuente: Imagen 9 del Informe de Fiscalización Ambiental.

Figura N°3: Sitio web que promociona el Proyecto.



Fuente: Imagen 2 del Informe de Fiscalización Ambiental.

Figura N°4: Sitio web que promociona el Proyecto.



Fuente: Imagen 6 del Informe de Fiscalización Ambiental.

Figura N°5: Sitio web que promociona el Proyecto.



Fuente: Imagen 7 del Informe de Fiscalización Ambiental.

Figura N°6: Sitio web que promociona el Proyecto.



Fuente: Imagen 8 del Informe de Fiscalización Ambiental.

Figura N°7: Sitio web que promociona el Proyecto.



Fuente: Imagen 11 del Informe de Fiscalización Ambiental.

Figura N°8: Sitio web que promociona el Proyecto.



Fuente: Imagen 12 del Informe de Fiscalización Ambiental.

Figura N°9: Sitio web que promociona el Proyecto.



Fuente: Imagen 13 del Informe de Fiscalización Ambiental.

A partir de los hechos constatados anteriormente, y 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) y p) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**, la SMA sostuvo lo siguiente:

- i) Se establece que se cumple lo dispuesto en el literal g.1.1. del artículo 3 del Reglamento del SEIA en virtud de los hechos verificados y del análisis de estos que dan cuenta del desarrollo de un conjunto habitacional por sobre las 80 viviendas.
- ii) Se establece que parte del proyecto se ejecuta al interior de un área colocada bajo protección oficial, con lo cual se configura el literal p) del artículo 3 de la Ley N° 19.300.

A partir de los antecedentes descritos, **la SMA concluye que el proyecto “Loteo Rancho Lomas Verdes” configura las tipologías de ingreso al SEIA establecida en el subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA y del literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.**

4. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO RANCHO LOMAS VERDES”

En atención a los antecedentes recabados durante el proceso de fiscalización del Proyecto “Loteo Rancho Lomas Verdes”, la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-005-2025, contra Inmobiliaria Valle Grande Limitada, por la eventual configuración de la tipología de ingreso al SEIA establecida en los literales literal g) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollada en el subliteral g.1.1) y p) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

4.1. REQUERIMIENTO DE INGRESO

Con fecha 25 de abril de 2025, mediante la Resolución Exenta N°820 (en adelante, “Res. Ex. N°820/2025”), la SMA dio inicio al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-005-2025, en contra de Inmobiliaria Valle Grande Limitada, 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 configuraría la tipología de ingreso al SEIA establecida en los literales literal g) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollada en el subliteral g.1.1) y p) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

En cuanto a la tipología de ingreso al SEIA establecida en el **subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**, la SMA concluye que *“Respecto del primer subliteral mencionado, 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. Esta calificación se sustenta en que el proyecto, en una primera etapa, dio origen a la subdivisión de un predio en 137 lotes, cada uno con una superficie igual o superior a 0,5 hectáreas. Posteriormente, se efectuó una segunda subdivisión del lote N°100, dando origen a 10 nuevos lotes adicionales. Finalmente, consta que el titular ingresó una consulta de pertinencia ante el SEA de Los Lagos, referida a una subdivisión de un predio de 37 hectáreas, con el propósito de generar lotes de 5.000 m² cada uno”*.

Por otra parte, en relación con la tipología de ingreso al SEIA establecida en **el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, la SMA concluye que *“Asimismo, el proyecto también contemplaría la ejecución de obras de urbanización al interior de un área colocada bajo protección oficial, correspondiente al Sitio Prioritario para la Conservación de la Biodiversidad “Río Maullín”. En este contexto, se advierte que la envergadura, magnitud y duración del proyecto podrían afectar dicha zona protegida, considerando su valor ambiental, turístico y paisajístico”*.¹

4.2. TRASLADO

Con fecha 05 de junio de 2025, y en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-005-2025, los señores Christian Löbel Emhart y Carlos Felipe Barona Bray, en representación del Titular, evacuaron traslado conferido mediante Res. Ex. N°820/2025 de la SMA. En dicha instancia, el Titular señaló, en síntesis, lo siguiente:

- 1) En relación con la supuesta configuración de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el **subliteral g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**, el

¹ Considerando N°20 y siguientes de la Res. Ex. N°820/2025, de la SMA.

Titular sostuvo que el Proyecto consiste en la subdivisión de un predio rural realizada el año 2016 según da cuenta el certificado N°70 emitido por el SAG del 12 de abril de 2016, que aprobó la creación de 137 parcelas; a la que luego se agregaron 10 lotes, mediante certificado N°47 de fecha 16 de marzo de 2017. Adicionalmente, sostiene que las parcelas fueron enajenadas entre los años 2016 y 2022, muchas de las cuales han sido objeto de posteriores transferencias; lo que se traduce, además en una falta de legitimación pasiva de nuestra representada para su ingreso al SEIA, pues ninguna de las viviendas ejecutadas por dichos terceros ha sido proyectada, requerida ni menos realizada por el Titular.

- 2) Respecto a la ubicación del Proyecto al interior de áreas colocadas bajo protección oficial, el **literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300** se vincula al Santuario de la Naturaleza Río Maullín y Sitio Prioritario Río Maullín en su relación con el Proyecto. Sobre lo anterior, el Titular indicó lo siguiente:
 - a) El Titular sostiene que para que las obras, programas o actividades que se ejecuten en humedales urbanos o que puedan significar una alteración física o química de los mismos que ameriten su ingreso al SEIA, en los términos establecidos en los literales p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, es necesario que aquellos hayan sido declarados como tales en las condiciones previstas en la Ley N°21.202 y en el Decreto Supremo N°15, de 2020, del Ministerio de Medio Ambiente.
 - b) Adicionalmente, el Titular indica que, mediante Decreto N°2, de fecha 06 de enero de 2022, publicado en el Diario Oficial con fecha 21 de abril de 2022, el Ministerio del Medio Ambiente declaró Santuario de la Naturaleza Humedales Río Maullín. En este sentido, sostiene el Titular que el Proyecto se encuentra fuera de los límites del Santuario de la Naturaleza Humedales del Río Maullín.
 - c) Respecto al Sitio Prioritario para la Conservación de la Biodiversidad, Humedales del Río Maullín, el Titular indica que éste no cuenta con límites establecidos ni con una declaratoria que lo establezca como un área colocada bajo protección oficial.

4.3. SOLICITUD DE PRONUNCIAMIENTO A LA DIRECCIÓN EJECUTIVA DEL SEA

Con fecha 07 de noviembre de 2025, mediante Ord. N°2457 (en adelante, “Ord. N°2457/2025”), la SMA solicitó a esta Dirección Ejecutiva un pronunciamiento sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo Rancho Lomas Verdes”, 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 los **literales g) y p) 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 Rancho Lomas Verdes”, no ha sido sometido al SEIA ni cuenta con alguna resolución de calificación ambiental asociada.

Sin perjuicio de lo anterior, de la revisión de la plataforma web e-Pertinencias, consta la presentación de una consulta de pertinencia de ingreso al SEIA asociada al presente Proyecto en análisis, correspondiente a PERTI-2022-19059 del proyecto denominado **“Subdivisión Predial Lote 69”**. Dicho proyecto en consulta consistía en la subdivisión del Predio 69, Rol 1403-28, de 37 hectáreas, en lotes de una superficie desde 5.000 m² cada uno, en el Fundo Los Álamos, Sector Línea Nueva, comuna de Puerto Varas, Región de Los Lagos.

Por medio de la Carta N°202210103295 de fecha 04 de noviembre de 2022, dicha Dirección Regional, solicitó mayores antecedentes de fondo de la consulta de pertinencia, entre ellos, la indicación de si el proyecto ya se encuentra ejecutado, solicitud de descripción de las obras de abastecimiento eléctrico, si el Proyecto cuenta con un Reglamento interno, etc.

Posteriormente, con fecha 09 de diciembre de 2022, don Carlos Mauricio Puchu Germani, en representación de Valle Grande Limitada, presentó el desistimiento de la consulta de pertinencia, por lo que se puso término al procedimiento por medio de la Resolución Exenta N°202210101631 de fecha 09 de diciembre de 2022, emitida por la Dirección Regional del SEA de la Región de Los Lagos.

6. ANÁLISIS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “LOTEO RANCHO LOMAS VERDES”

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 los literales g) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el subliteral g.1.1) y p) 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.

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 Estratégica².

Por su parte, el subliteral g.1.1) 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:

*[...] 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:

² 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 [...].”

- 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.

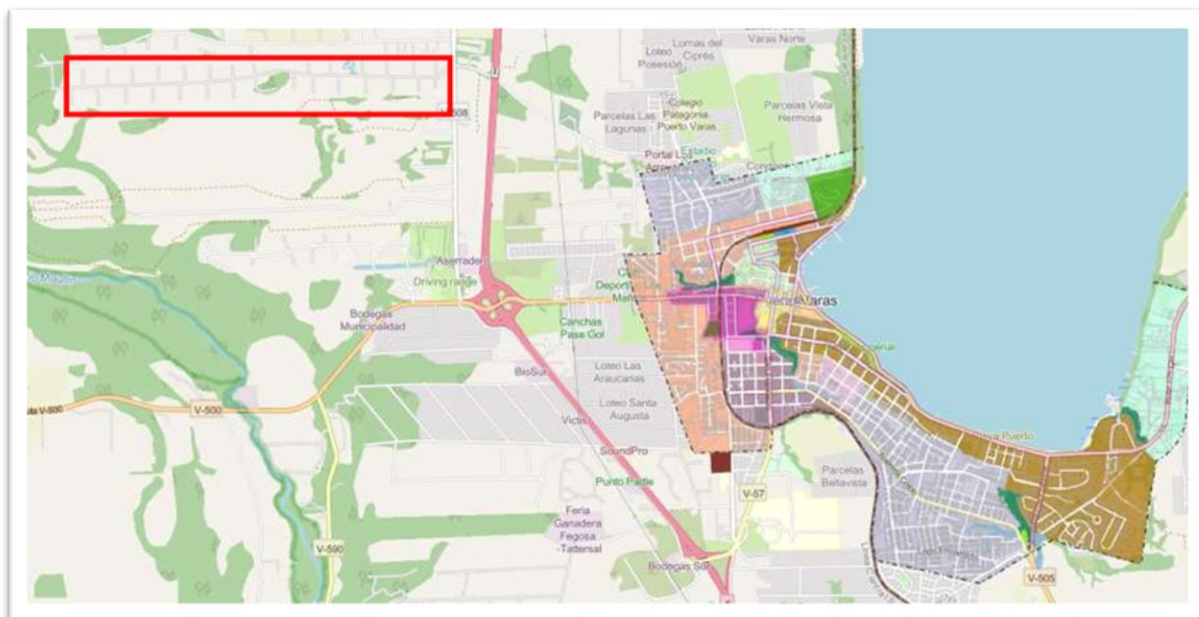
6.1.1. EMPLAZAMIENTO EN ZONA NO REGULADA POR ALGÚN INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

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 rural Línea Nueva, kilómetro 1,7, en la comuna de Puerto Varas, Región de Los Lagos. 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 OGUC³, y **no se encuentra regulado por ningún IPT**.

³ 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°10: Ubicación del Proyecto respecto del Instrumento de Planificación Territorial.



Fuente: Imagen 15 del Informe de Fiscalización Ambiental.

En consecuencia, es posible señalar que **el proyecto “Loteo Rancho Lomas Verdes” 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 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 Civil⁴, así como lo dictaminado por la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República⁵ (en adelante, “CGR”), dicho precepto debe ser entendido según el uso general del mismo. Al efecto, la Real Academia de la Lengua

⁴ 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”.

⁵ Dictamen N°7.643, de fecha 15 de febrero de 2007, de la CGR.

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, **se constató la existencia obras de edificación consistentes en instalaciones de equipamiento ya ejecutadas por el Titular, entre ellas, canchas de multiuso, gimnasio y quincho para eventos**. En este sentido, conviene tener a la vista lo dispuesto en el artículo 1.1.2 de la OGUC, el cual define “equipamiento como “*construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala*” (énfasis agregado). Más adelante, en el citado cuerpo reglamentario, su artículo 2.1.27 prescribe que “[e]l tipo de uso Equipamiento se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas” (énfasis agregado).

Por su parte, las clases de equipamiento se encuentran desarrolladas, a su vez, en el artículo 2.1.33 de la OGUC, y, en lo que interesa al caso en particular, las obras destinadas a equipamiento que fueron constatadas por vuestra Superintendencia, específicamente, las canchas multiuso, gimnasio y quincho para eventos, corresponden equipamiento del tipo deporte⁶ y social⁷.

Dicho lo anterior, **conviene relevar que las obras constatas por vuestra Superintendencia corresponden a instalaciones que forman parte del Proyecto y que fueron ejecutadas por el propio Titular, lo cual consta en los Certificados N°30 y N°33, ambos de fecha 08 de febrero de 2018, de la I. Municipalidad de Puerto Varas, de Recepción Definitiva de Obras de Edificación**. Lo anterior, es de especial relevancia, por cuanto para determinar si un proyecto o actividad configura la tipología de ingreso al SEIA

⁶ Artículo 2.1.33 de la OGUC. “Las clases de equipamiento se refieren a los conjuntos de actividades que genéricamente se señalan en este artículo, pudiendo una construcción tener aspectos de dos o más de ellas: [...] Deporte, en establecimientos destinados principalmente a actividades **de práctica o enseñanza de cultura física**, tales como: estadios, centros y clubes deportivos, **gimnasios, multicanchas**; piscinas, saunas, baños turcos; recintos destinados al deporte o actividad física en general, cuente o no con áreas verdes”. (Énfasis agregado).

⁷ Artículo 2.1.33 de la OGUC. “Las clases de equipamiento se refieren a los conjuntos de actividades que genéricamente se señalan en este artículo, pudiendo una construcción tener aspectos de dos o más de ellas: [...] - Social, en establecimientos **destinados principalmente a actividades comunitarias**, tales como: sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales y **locales comunitarios**”. (Énfasis agregado).

establecida en literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, es necesario que el titular contemple obras de edificación y/o urbanización y que se haya dado inicio a su ejecución⁸.

De este modo, **es posible concluir que el Titular ha ejecutado obras de edificación consistentes en instalaciones de equipamiento, correspondientes canchas de multiuso, gimnasio y un quincho para eventos**, 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 “*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 LGUC⁹. A partir de la información proporcionada por el Titular y de las actividades de fiscalización efectuadas por la SMA, es posible constatar la existencia de:

- i) Caminos interiores asfaltados y caminos no asfaltados;
- ii) Postaciones eléctricas subterráneas;
- iii) Ductos de agua;

⁸ 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*”.

⁹ 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).

De este modo, **es posible señalar que se han ejecutado obras de urbanización por parte del Titular, en los términos exigidos en el literal g.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.**

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 de un predio de 119 hectáreas que resultó en 137 lotes para su posterior venta, junto con la construcción de edificaciones del tipo equipamiento consistentes en canchas multiuso, gimnasio y quincho para eventos, la habilitación de caminos interiores asfaltados y caminos no asfaltados y la instalación de postaciones eléctricas subterráneas y ductos de agua.

Asimismo, según se indicó anteriormente, se constató la construcción de 46 viviendas 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 restantes 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 circunscribe a la subdivisión del Fundo Los Álamos y la construcción de edificaciones para equipar el predio y las obras de urbanización destinadas a su habilitación. **Luego, de contemplarse la construcción de viviendas, tampoco 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 para su posterior venta, pues las viviendas edificadas fueron construidas por los adquirentes de los predios resultantes de la subdivisión efectuada por el Titular.

6.1.4. PREVENCIÓN 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 minimicen¹⁰.

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 de un predio de 119 hectáreas, efectuada en el año 2016, la cual dio origen a 137 lotes. Posteriormente, dicha subdivisión fue ampliada en el año 2017, incorporando 10 lotes adicionales para la posterior venta de los sitios resultantes de la citada subdivisión. Sin embargo, lo cierto es que, a la fecha del presente Oficio, se pudo constatar la subdivisión y venta de los terrenos, junto con la ejecución de obras de edificación para equipar el predio y la ejecución de obras de urbanización correspondientes a la habilitación de caminos, postaciones eléctricas soterradas y ductos de agua. Con todo, 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*

¹⁰ Hunter, Iván. "Derecho Ambiental Chileno. Tomo I" (2023), p. 9.

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

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

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

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

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

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

correspondiente, previo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (en adelante, “SEREMI MINVU”).

Por su parte, 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.

Al respecto, conviene precisar que, entre los antecedentes proporcionados por el Titular, consta que, mediante Ord. N°275, de fecha 07 de febrero de 2017, la SEREMI MINVU de la Región de Los Lagos, acompañó el Informe Favorable para la Construcción (en adelante, “IFC”) respecto de la superficie de 24.625,46 m², sujeta a cambio de uso de suelo de rural, del tipo equipamiento deportivo, solicitada por el Titular del Proyecto.

En este orden de consideraciones, y teniendo presente que el Titular acompañó el IFC para la construcción de las edificaciones del tipo equipamiento deportivo que contempla el 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 todos los informes mencionados en los incisos tercero y cuarto del artículo 55 de la LGUC**. En efecto, el Titular acompañó el informe favorable del MINVU respecto de las edificaciones del tipo equipamiento deportivo, por una superficie de 2,4 hectáreas aproximadamente. No obstante, resulta necesario hacer presente que, de conformidad con lo informado por el Titular, así como de lo constatado por vuestra Superintendencia, **existen más edificaciones ejecutadas por el Titular que no contarían con las autorizaciones necesarias para su construcción, entre ellas, las edificaciones del tipo equipamiento social correspondientes al quincho o salón de eventos**. 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, toda vez que el Proyecto consiste en la venta de los predios resultantes de la subdivisión del Fundo Los Álamos, la construcción de edificaciones del tipo equipamiento y el desarrollo de obras de urbanización, sin considerar la construcción de viviendas por parte del Titular.

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/o permisos necesarios para acreditar la conformidad del Proyecto con la normativa urbanística aplicable, así como corresponderá a las Municipalidades y Servicios correspondientes cautelar la no generación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana¹¹.

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 tales subdivisiones”. Dichas limitaciones a la construcción de viviendas han sido ratificadas expresamente en la jurisprudencia de la CGR¹² y de la Corte Suprema¹³.

¹¹ 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).

¹² 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.

¹³ 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 Excm. 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

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 predial¹⁴. 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 se constituirían como un grupo privilegiado¹⁵.

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 en el artículo 46 de la Ley N°18.755¹⁶, en la actualidad no cumple con velar por la vocación agrícola, ganadera o

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).

¹⁴ 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 Il. 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 sólo 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).

¹⁵ En las ya citadas sentencias Roles N°100.856 – 2022; N°100.869 – 2022; N°101.080 – 2022, N°101.241 – 2022, la Il. 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).

¹⁶ 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”*.

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**¹⁷.

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 ambiental¹⁸, 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 favorable¹⁹. 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 SEIA²⁰.

¹⁷ 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).

¹⁸ Sentencia de fecha 03 de diciembre de 2024, del Tercer Tribunal Ambiental, en causa Rol R-36-2023. En el mismo sentido, 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.

¹⁹ 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*”.

²⁰ 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”.

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”*²¹. (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”*²². (Énfasis agregado).

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”*.

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

²² Ibid. Considerando trigésimo noveno.

ix) Adicionalmente, a quien corresponda supervigilar el cumplimiento de las disposiciones de la LGUC, debe tener presente lo dispuesto en el artículo 138 de la LGUC²³, el cual sanciona con pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo al propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el Párrafo 4° del Capítulo II del Título III de la LGUC, sobre las obligaciones del urbanizador.

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

En segundo lugar, es pertinente señalar que el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300 dispone el ingreso obligatorio al SEIA de aquellos proyectos consistentes en la *“Ejecución de obras, programas o actividades en áreas que formen parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, humedales urbanos y en otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”*.

Por su parte, el literal p) 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:

[...] p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”.

Dicho lo anterior, y a efectos de determinar la aplicabilidad de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, resulta pertinente analizar si el Sitio Prioritario Río Maullín, corresponde a un área colocada bajo protección ambiental, en los términos señalados precedentemente, y si las obras del Proyecto son de una entidad

²³ 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”.*

que resultan relevantes desde el punto de vista del impacto ambiental que son susceptibles de provocar.

6.2.1. EXISTENCIA DE UN ÁREA COLOCADA BAJO PROTECCIÓN OFICIAL PARA EFECTOS DEL SEIA

Por consiguiente, para efectos del presente pronunciamiento, resulta pertinente analizar la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, junto con aquellos supuestos necesarios para la configuración de dicha tipología. Con tal objeto, cabe tener presente que, mediante Of. Ord. N° 130.884, de fecha 22 de mayo de 2013 (en adelante, “Instructivo”), y en el marco de las facultadas otorgadas al SEA, esta Dirección Ejecutiva uniformó criterios y exigencias técnicas sobre las áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas, en el marco del SEIA, el cual fue complementado por el Of. Ord. N° 161.081, de fecha 17 de agosto de 2016 y el Of. Ord. N° 202399102582, de fecha 20 de julio de 2023, ambos de esta Dirección Ejecutiva. En este contexto, el Instructivo establece que, para estar ante un área colocada bajo protección oficial, es necesaria la concurrencia de tres elementos: **(i)** un área, entendida como un espacio geográfico delimitado; **(ii)** una declaración oficial, esto es, un acto formal emanado de la autoridad competente, en virtud del cual se somete un área determinada a un régimen de protección; y **(iii)** un objeto de protección ambiental, es decir, que la declaración respectiva responda, directa o indirectamente, a un objeto de protección ambiental.

Al respecto, cabe relevar que, con fecha 30 de junio de 2016, fue emitido el Dictamen N° 48.164, de la Contraloría General de la República (en adelante, “CGR”), el cual efectuó un análisis en relación a los humedales declarados sitios prioritarios para la conservación, disponiendo que “[e]n mérito de lo expuesto y en atención a que la regulación contenida en el reseñado inciso tercero del artículo 17 de la ley N° 20.283 y la que lo complementa, apuntan a la consecución de un objetivo de protección ambiental, **se concluye que los humedales declarados sitios prioritarios de conservación por la autoridad ambiental constituyen áreas colocadas bajo protección oficial para efectos de lo dispuesto en la letra p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300**” (énfasis agregado).

A raíz de lo anterior, esta Dirección Ejecutiva del SEA, en uso de sus facultades, dictó el Instructivo N° 161.081, que complementa el Oficio D.E. N° 130.844, en el cual se instruye que **los humedales declarados sitios prioritarios para la conservación son áreas colocadas bajo protección oficial para efectos de la letra p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300**, indicando que, para dichos efectos, se debe considerar el listado contenido en el Anexo del Oficio Ordinario N° 100.143, de 15 de noviembre de 2010, de la Dirección Ejecutiva del SEA, que complementa y actualiza el Oficio Ordinario D.E. N° 103.008, de fecha 28 de septiembre de 2010, la Dirección Ejecutiva de la extinta Comisión Nacional del Medio Ambiente, el cual imparte instrucciones sobre sitios prioritarios para la conservación

de la biodiversidad. Por lo tanto, resulta relevante determinar si el Sitio Prioritario Río Maullín es de aquellos sitios listados en el Anexo recién citado.

El Sitio Prioritario Río Maullín fue identificado en la Estrategia Regional para la Conservación y Utilización Sostenible de la Biodiversidad Décima Región de Los Lagos, como sitio de interés para la conservación el Río Maullín²⁴. También está incluido en la Estrategia Nacional de Biodiversidad²⁵.

En este contexto, el Anexo del Oficio Ordinario N°100.143 incluye al Río Maullín, considerado como un Humedal Continental, según se muestra a continuación:

Tabla N°1: Áreas colocadas bajo protección oficial para efectos de la letra p) del artículo 10 de la Ley N°19.300

CATEGORÍA DE ÁREA COLOCADA BAJO PROTECCIÓN OFICIAL	FUENTE NORMATIVA
Zonas de Conservación Histórica.	Artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el Decreto con Fuerza de Ley N° 458, del año 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
Inmuebles de Conservación Histórica.	Artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el Decreto con Fuerza de Ley N° 458, del año 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
Humedales declarados sitios prioritarios para la conservación de la biodiversidad*.	Artículo 17 de la Ley N° 20.283, sobre Recuperación del Bosque Nativo y Fomento Forestal, y artículos 10 y 12 del D.S. N° 82, de 2010, del Ministerio de Agricultura, que Aprueba Reglamento de Suelos, Aguas y Humedales.

* Para dichos efectos considerar el listado contenido en el Anexo del Oficio Ord. D.E. N° 100143, de 15 de noviembre de 2010, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, que complementa y actualiza el Oficio Ord. D.E. N° 103008, de 28 de septiembre de 2010, de la Dirección Ejecutiva de la Comisión Nacional del Medio Ambiente, el cual imparte instrucciones sobre sitios prioritarios para la conservación de la biodiversidad.

Fuente: Of. Ord. N°161081 de fecha 17 de agosto de 2016 que complementa Oficio D.E. N°130.844, de fecha 22 de mayo de 2013, que uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación Ambiental, e instruye sobre la materia. Disponible en el siguiente enlace: https://www.sea.gob.cl/sites/default/files/migration_files/instructivos/of_ord_ndeg_161081.pdf

²⁴ Disponible en: https://metadatos.mma.gob.cl/sinia/articles-40876_pdf_LosLagos.pdf.

²⁵ Disponible en: <https://metadatos.mma.gob.cl/sinia/C1050EST.pdf>.

Tabla N°2: Sitios Prioritarios Región de La Araucanía y Los Lagos.

REGIÓN	NOMBRE DEL SITIO	AMBIENTE	SUPERFICIE DEL SITIO SEGÚN CARTOGRAFÍA (HÁ.)	CENTROIDE DEL SITIO	
				COORDENADA NORTE	COORDENADA SUR
Región de la Araucanía	Cerro Adencul	Terrestre	331,22	191.909,29	5.762.134,16
Región de la Araucanía	Lago Budi	Humedal costero	7.938,57	127.378,55	5.688.459,78
Región de la Araucanía	Mahuidanche - Lastarria	Humedal continental	4.347,86	172.565,91	5.658.873,14
Región de la Araucanía	Rucamanque	Terrestre	612,97	187.626,45	5.713.722,70
Región de la Araucanía	Vegas de Purén	Humedal continental	1.216,79	154.115,86	5.784.599,43
Región de Los Ríos	Curiñanco	Costero-Marino	77.241,41	139.247,72	5.595.405,83
Región de Los Ríos	Mocho Choshuenco	Humedal continental	150.111,77	253.703,06	5.583.426,40
Región de Los Lagos	Ampliación Parque Nacional Chiloé	Costero-Marino	13.341,24	81.069,23	5.313.044,00
Región de Los Lagos	Bahía Tic-Toc	Marino	57.989,12	201.909,82	5.156.162,58
Región de Los Lagos	Chaiguata	Terrestre	139.021,69	86.724,32	5.203.833,65
Región de Los Lagos	Cordillera de la Costa	Terrestre	316.188,11	104.849,96	5.460.881,97
Región de Los Lagos	Río Maullín	Humedal continental	75.073,49	127.258,41	5.389.229,32

Fuente: Of. Ord. D.E. N°100.143 de fecha 15 de noviembre de 2010, que imparte instrucciones sobre Sitios Prioritarios para la conservación en el SEIA.

De lo anteriormente expuesto **se concluye que el Sitio Prioritario Río Maullín, individualizado en el Anexo del Oficio Ordinario N°100.143, corresponde a un área colocada bajo protección oficial para efectos de lo dispuesto en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y literal p) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, de conformidad con lo establecido por CGR en su Dictamen N°48.164/2016.**

6.2.2. OBRAS, PROGRAMAS O ACTIVIDADES EJECUTADAS AL INTERIOR DEL SITIO PRIORITARIO RÍO MAULLÍN

Asentado lo anterior, esto es, que Sitio Prioritario Río Maullín corresponde a un área colocada bajo protección oficial para efectos del SEIA, resulta necesario analizar si el Titular ha ejecutado obras, programas o actividades al interior de dicha área, en conformidad con lo establecido en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, que ameriten su ingreso al SEIA. De forma preliminar, y a partir de una lectura armónica de la Ley N° 19.300, se debe tener presente que, al momento de determinar la aplicación de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 del mencionado cuerpo legal, se deberá atender a la envergadura y a los potenciales impactos ambientales del proyecto o actividad en la respectiva área²⁶. Dicho lo anterior, corresponde analizar la ejecución de obras, programas o actividades por parte del Titular y la envergadura de estas, al interior del Sitio Prioritario Río Maullín.

²⁶ Ord. N°130.844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva de SEA, p. 6.

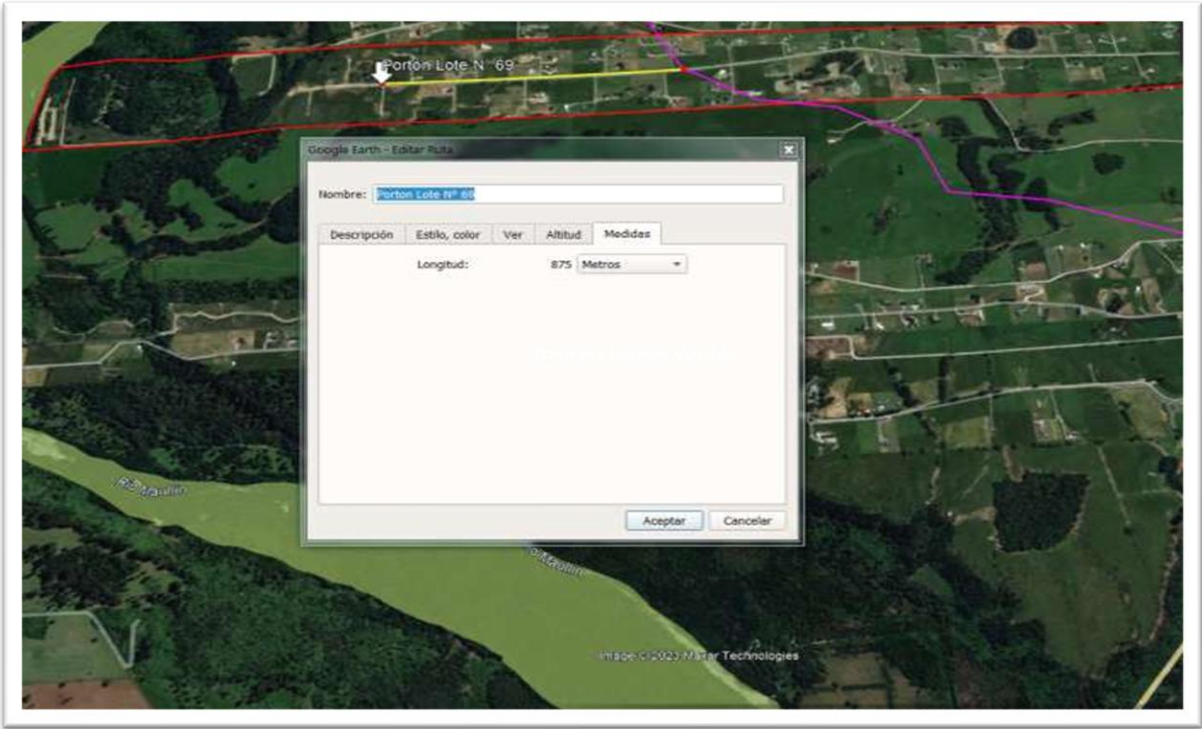
En primer término, y de acuerdo con lo señalado en la sección N°3.3 del presente Oficio, el Proyecto se emplaza en el Camino Línea Nueva, Kilómetro N°1,7, comuna de Puerto Varas, Región de Los Lagos. Dicho sector, a su vez, **se encuentra dentro de los límites definidos para el Sitio Prioritario Río Maullín²⁷**, según se observa en la siguiente figura:

Figura N°11: Ubicación de loteos en el área colocada bajo protección oficial.



Fuente: Elaboración propia.

Figura N°12: Ubicación del camino de 875 metros de longitud construido en el Sitio Prioritario Río Maullín.



Fuente: Imagen 20 del Informe de Fiscalización Ambiental.

²⁷ De acuerdo con el Anexo del Oficio ordinario N° 100.143, el Sitio Prioritario Río Maullín se ubica en las coordenadas Norte 127.268.4 y Sur 5.389229,32. Los límites y cartografía del Sitio Prioritario Río Maullín se encuentran disponibles en el portal SIMBIO, del Ministerio del Medio Ambiente, en el siguiente enlace: <https://simbio.mma.gob.cl/CbaSP/Details/1400#limites>.

En esta línea, con respecto a las obras, programas o actividades ejecutadas por el al interior del Sitio Prioritario, cabe señalar que, de conformidad con lo constatado por vuestra Superintendencia, **el Titular habría habilitado un camino principal asfaltado de 875 metros de longitud**. Dicha intervención en el entorno inmediato del Río Maullín podría incidir los objetos de conservación del Sitio Prioritario, entre los cuales se incluyen el ecosistema de bosque pantanoso o hualve, la vegetación arbórea ribereña y especies de fauna de alto valor. Sin embargo, no consta en los antecedentes qué acciones fueron necesarias para la habilitación de dicho camino, que permitan establecer la magnitud de los potenciales impactos sobre el Sitio Prioritario. En esta línea, no se existen antecedentes relacionados a acciones de despeje o corta de vegetación, retiro de capa vegetal, entre otras, que permitan efectuar un análisis en términos de magnitud y duración.

En virtud de lo anteriormente expuesto, **esta Dirección Ejecutiva concluye que el Proyecto no existen antecedentes suficientes para concluir la configuración de la tipología del literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, puesto que no existen antecedentes para determinar si magnitud y envergadura de las acciones que se ejecutaron para habilitar el camino, tuvieron el potencial de afectar a los objetos de protección de dicha área colocada bajo protección oficial.

Sin perjuicio de lo anterior, y en atención a las prevenciones efectuadas en la sección N°6.1.4 del presente Oficio, el Titular del Proyecto no ha acompañado todas las autorizaciones necesarias para la ejecución del Proyecto, motivo por el cual su evaluación se tornaría inoficiosa, al no dar cumplimiento a la normativa que le resulta aplicable. De este modo.

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 lo siguientes:

- 1) En primer lugar, **esta Dirección Ejecutiva concluye que el Proyecto no configura – 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, por cuanto no fue posible constatar que el Proyecto contemple 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 Fundo Los Álamos y la construcción de edificaciones para equipar el predio y las obras de urbanización destinadas a su habilitación.

No obstante lo anterior, y de conformidad con la prevenciones efectuadas en la sección N°6.1.4 del presente Oficio, se hace presente a vuestra Superintendencia

que 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 Rancho Lomas Verdes”, 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.

- 2) En segundo lugar, **esta Dirección Ejecutiva concluye que no existen antecedentes suficientes para determinar que se configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.**

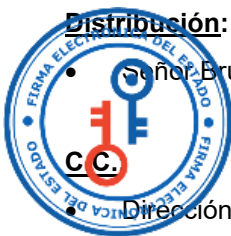
Con todo, se hace presente a vuestra Superintendencia que, de conformidad a las prevenciones realizadas por esta Dirección Ejecutiva en la sección N°6.1.4 del presente Oficio, el Proyecto – en sus términos actuales – no se encontraría en alguna de las hipótesis de excepción a las que refiere el artículo 55 de la LGUC, lo que tornaría en inoficioso su ingreso al SEIA, en circunstancias que la compatibilidad territorial y el cumplimiento de la normativa ambiental sectorial serían cuestionados en un eventual proceso de evaluación de impacto ambiental.

Es todo por cuanto puedo informar.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

VALENTINA DURÁN MEDINA
DIRECTORA EJECUTIVA
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

TSN/MCM/MBM/NAR/aep



Distribución: Firmado por: Valentina

• Señora Alejandra Durán Medina, Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente.

Fecha: 10/03/2026

13:29:10 CLST

• Dirección Regional del SEA de la Región de Los Lagos.