

Evacúa traslado. –

**FISCAL
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

Sebastián Miranda Hiriart y Matías Swinburn Joannon, en representación de Inmobiliaria SMS Ltda. e Inversiones Sebastián Eugenio Miranda Hiriart E.I.R.L., con domicilio para estos efectos en Avenida Colón N° 6.691, departamento 904, Comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, **RoI REQ-039-2020**, al Sr. Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente exponemos:

Que en virtud de lo dispuesto en la Resolución Exenta N° 1108 de 18 de mayo de 2021 ("Resolución SMA") venimos dentro de plazo en evacuar el traslado conferido a nuestra representada en virtud de lo dispuesto en los resuelvos Primero y Segundo del referido acto administrativo.

Conforme a los fundamentos que más adelante se desarrollan, y lo dispuesto en la Ley N° 19.300 ("LBMA"), la subdivisión "Hijuelas 4 y 5" no es un proyecto habitacional en perspectiva urbanística, tampoco es un condominio, ni configura ninguna de las causales establecidas en el artículo 10 de la LBMA. En particular, se demostrará que no es un proyecto inmobiliario, puesto que no se trata de un loteo ni de un conjunto de viviendas; ni, tampoco, un proyecto de desarrollo urbano. Y que en consecuencia no requiere ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

I. Aspectos previos

A) Las causales de ingreso al SEIA son normas de derecho público y en consecuencia no cabe extender su aplicación a situaciones no contempladas en la ley.

Siendo las reglas de ingreso al SEIA de derecho público, no puede la autoridad, bajo pretexto alguno, sustituir las expresas disposiciones dictadas en la materia.

Lo anterior significa que en el ejercicio de sus atribuciones, la SMA se encuentra impedida de configurar causales de ingreso al SEIA distintas de aquellas que establece la ley y el reglamento.

A nuestro juicio, y conforme se demostrará, tanto el tenor del requerimiento de ingreso, cuanto el del último traslado conferido, parecen pretender extender las normas jurídicas pertinentes más allá del ámbito de lo que estas mismas disponen, alterando su

sentido fidedigno y creando supuestos de ingreso al SEIA que no se contemplan en los estatutos del ramo. Cuestión que se encuentra prohibida por el ordenamiento vigente.

B) La subdivisión rural de las Hijuelas 4 y 5 corresponde a una subdivisión agrícola que se encuentra regida por el Decreto Ley N° 3516, y no es un proyecto habitacional.

A juicio de nuestra representada conviene dejar asentado desde ya que la subdivisión sometida a examen, en una perspectiva urbanística, no constituye de modo alguno un proyecto de carácter habitacional, y se trata entonces, este punto, de un aspecto que incide transversalmente y de modo principal en el análisis del caso.

Ello, en primer lugar, porque no es un proyecto. Según establece el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (“OGUC”), un proyecto es el *“conjunto de antecedentes de una obra que incluye planos, memorias, especificaciones técnicas y, si correspondiere, presupuestos.”* De acuerdo con los antecedentes que constan en el procedimiento de requerimiento de ingreso, no se ha aparejado prueba alguna que demuestre que tras esta subdivisión se ampara un proyecto: no hay obra, no hay planos, no hay memorias ni especificaciones técnicas ni presupuestos que den la idea de que se pretenda ejecutar un proyecto en esta perspectiva.

Menos aún consta en algún antecedente que se persiga realizar un supuesto proyecto habitacional, es decir, que se busque la construcción de un conjunto o agrupación de viviendas, pues, como ha quedado dicho, no hay un proyecto que lo ampare.

En efecto, el solo hecho que se practique una subdivisión constituyendo un número determinado de sitios, ni el de que uno o más de esos sitios se transfieran a terceros convierten a dichos actos jurídicos en un proyecto habitacional.

Por igual razón, el hecho de que en un sitio, llegado el caso (pues puede que ello no ocurra), su propietario decida construir una vivienda para sí, amparado además legalmente en lo dispuesto en el inciso 1º del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”) y en el N° 3 del artículo 2.1.19 de la OGUC, no significa que quien le haya vendido hubiese concebido un proyecto habitacional.

En el mismo sentido, la potencial sumatoria coincidente de decisiones separadas e individuales de los propietarios de cada uno de los 49 sitios en orden a edificar una vivienda al amparo de la normativa recién expuesta, no puede llevar a concluir que aquellos (es decir, dichos dueños) hayan concebido la ejecución de un proyecto habitacional consistente en un conjunto de viviendas.

Es por todo lo anterior que no es posible sostener que la subdivisión bajo examen pueda llegar siquiera a constituir un proyecto habitacional en sí mismo considerado; dado lo cual no es posible tampoco, salvo nula o precaria fundamentación, que dicha subdivisión llegue a configurar un proyecto inmobiliario o de desarrollo urbano.

C) La subdivisión rural de las Hijuelas 4 y 5 corresponde a una subdivisión agrícola que se encuentra regida por el Decreto Ley N° 3516, y no es un condominio.

Resulta de particular interés para nuestra representada dejar establecido que la subdivisión bajo examen NO constituye un condominio, pues no ha sido concebida como tal de acuerdo con la normativa del ramo.

En efecto, conforme ordena el artículo 2 N° 1 de la Ley N° 19.537, existen dos tipos de condominio. Por una parte, los del Tipo A, definidos como *“las construcciones, divididas en unidades, emplazadas **en un terreno de dominio común**”*, y por otra, los del Tipo B, entendidos como *“los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario **y terrenos de dominio común de todos ellos.**”* (lo destacado es nuestro).

Como puede apreciarse, lo que vincula a las dos definiciones legales citadas es la existencia de “terrenos de dominio común”.

Por lo demás, mal podría constituirse un condominio al alero de la señalada ley, pues esta aplica sola y exclusivamente a los sitios urbanos, cuyo no es el caso.

Sin perjuicio de ello, tampoco se ha constituido un condominio en los términos establecidos en las normas de derecho común, puntualmente conforme lo dispuesto en el artículo 2304 del Código Civil, pues, nuevamente, no hay ningún bien común en el sector que comprende la subdivisión.

Sobre la base de lo anterior, es evidente que la subdivisión de las Hijuelas 4 y 5, más allá que contemple la división de 49 sitios, no cuenta con terrenos de dominio común y por ende no constituye en ningún sentido y bajo ningún respecto ni ningún estatuto legal vigente un condominio.

Asimismo, el hecho de que Reglamento de Orden y Convivencia utilice voces tales como “copropiedad”, “condominio” o “comunidad”, tales expresiones no tienen ni pueden tener como efecto jurídico que en torno a los 49 sitios se haya conformado un condominio.

Es por ello que no se ajusta a la razón sostener, como lo hace la Resolución SMA, que se esté ante una “planificación tipo condominio” o frente a la “habilitación de un condominio”.

- II. La subdivisión rural de las Hijuelas 4 y 5 corresponde a una subdivisión agrícola que se encuentra regida por el Decreto Ley N° 3516, y no es un proyecto inmobiliario porque no es un loteo que en consecuencia contemple obras de urbanización. Consecuencia: no resulta aplicable la causal establecida en el artículo 3, letra h.1) del RSEIA, en tanto loteo.**

A) Resumen

La subdivisión de las hijuelas 4 y 5 no corresponde a un loteo, ni lo transforman en éste las obras de mejoramiento de caminos de servidumbres, la electrificación de viviendas rurales, ni los sistemas de agua potable particular que pudieran implementarse. Tampoco la existencia de un Reglamento de Convivencia y de uso de las servidumbres comunes entre privados.

En efecto, según se desprende con nitidez de lo que dispone la OGUC en el artículo 1.1.2 (que define lo que es subdivisión, loteo y urbanizar), en el artículo 2.2.2 (que vuelve sobre la noción de subdivisión) y en el artículo 2.2.4 N°1 (que indica cuándo existe obligación de urbanizar), así como de lo que establecen los artículos 65 y 134 de la LGUC; **no se está ante un loteo.**

De la razonable y pertinente consideración y examen de dichas normas, es inconcuso que la subdivisión de Hijuelas 4 y 5 que se ha sometido a requerimiento de ingreso es un proceso de división que no contempla la apertura de nuevas vías públicas; que recae en un predio que no se encuentra afecto a utilidad pública y que no se encuentra obligado a ejecutar obras de urbanización. Luego, no se trata entonces de un loteo y, por ende, no se deriva su urbanización ni sus efectos, de acuerdo a la ley.

B) De la subdivisión practicada y su régimen legal

Es un hecho indiscutido que los procesos de división de las hijuelas 4 y 5 se encuentran adscritos y cumplen con la normativa del artículo 1° del Decreto Ley N° 3516, lo que consta de los correspondientes Certificados N° 271-V, de fecha 27 de diciembre de 2017, y Certificado N° 224-V, de fecha 8 de noviembre de 2018, del SAG de la Región de Los Ríos, en los que se verifica que la subdivisión de los inmuebles Roles de Avalúo Fiscal N° 2455-3 y 2455-4, cumplen con la normativa para predio rústicos.

Al respecto resulta útil recordar que existen dos regímenes distintos aplicables a los procesos de subdivisión de inmuebles: el regulado por el Decreto Ley N° 3.516, y el del artículo 55 de la LGUC, siendo este parte del primero.

Es necesario tener presente que el proceso de división efectuado se atiene a lo regulado por el Decreto Ley N°3.516, el que en su artículo 1° dispone que *“Los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos [...] podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas”*.

Conforme al inciso tercero de este artículo 1°, las subdivisiones que se efectúen de acuerdo con esta norma no requerirán del informe previo favorable del Servicio Agrícola y Ganadero a que se refiere el artículo 46 de la ley N° 18.755 y sus modificaciones posteriores; norma que, como se recordará, dice relación con el cambio de uso de suelo.

En el mismo sentido lo recoge, además y específicamente, el número 1 del inciso primero del artículo 2.1.19 de la OGUC al señalar que la división de predios rústicos que se realice de acuerdo al D.L. N° 3.516, de 1980, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios en lotes cuya superficie sea igual o superior a 0,5 hectárea física. Estas divisiones, conforme al artículo 46 de la ley N°18.755, requieren de la certificación del Servicio Agrícola y Ganadero, respecto al cumplimiento de la normativa vigente en la materia, sin que sea exigible autorización de la Dirección de Obras Municipales.

En este orden de consideraciones se observa que mediante los correspondientes certificados N° 271-V, de fecha 27 de diciembre de 2017, y Certificado N° 224-V, de fecha 8 de noviembre de 2018, el SAG de la Región de Los Ríos autorizó la subdivisión de las hijuelas 4 y 5, certificando en cada caso que cumple con la normativa para predios rústicos. En otras palabras, el proceso de división realizado corresponde a la división de predios rústicos acogida al Decreto Ley N° 3.516 y que, como tal, los inmuebles resultantes serán destinados a fines agrícolas, ganadero o forestales, como sus compradores han debido y deberán suscribir, **lo que no obsta a la construcción en ellos de sus viviendas amparado legalmente en lo dispuesto en el inciso 1° del artículo 55 de la LGUC y en el N°3 del artículo 2.1.19 de la OGUC.**

Las parcelas generadas a partir de las divisiones certificadas conforme por el SAG, según lo señalado previamente, archivadas y alguna de ellas transferidas a nuevos propietarios, conforme a inscripciones efectuadas en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, se ubican fuera de todo límite urbano, y de cualquier instrumento de planificación intercomunal o metropolitano, por lo que pudieron subdividirse libremente por sus propietarios siempre, debido a que las parcelas resultantes tienen una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas.

Siendo así, no existe ni existió requerimiento, ni necesidad, ni condicionamiento a ningún tipo de obras de urbanización ni de ninguna naturaleza para practicar estas divisiones, y las obras necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para la vivienda del dueño y de sus trabajadores, están siempre autorizadas, siéndole exigibles, únicamente, el permiso de edificación del artículo 116 de la LGUC.

Por lo mismo, no es el caso que, con ocasión de las divisiones efectuadas, se genere alguna obligación legal de parte del propietario que divide, y menos que éstas sean las de urbanizar.

C) Los procesos de división rural de las Hijuelas 4 y 5 no son loteos de acuerdo con sendas disposiciones contenidas en la LGUC y la OGUC. No corresponde aplicar el artículo 134 de la LGUC.

De acuerdo con el artículo 65 de la LGUC, el loteo de terreno es el proceso de subdivisión del suelo que está *“condicionado a la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones”*.

Como ha sido visto anteriormente, el proceso de división rural del suelo existente carece de toda obligación legal de urbanización, por lo que no puede ser loteo.

Por el contrario, para el área rural, como es este el caso, la división del suelo en parcelas de 0,5 hectáreas físicas o más, y las construcciones en ellas de las viviendas para sus propietarios y/o trabajadores, y otras instalaciones afines a la explotación agrícola, no está sujeta al artículo 65 de la LGUC, sino que al artículo 1º del Decreto Ley N° 3516, y por ende, tampoco al artículo 134 de la misma ley.

Sostener que una parcelación agrícola, como las de todo el territorio rural nacional, pasan a ser loteos por el hecho de contar con caminos en servidumbres privadas para acceder a sus parcelas, arranques o líneas de electricidad, o sistemas de agua potable particular, individual o de manera agrupada o colectiva, no sólo desnaturaliza y desconoce las subdivisiones rurales efectuadas (y las demás existentes en el país), y los contenidos y efectos de la norma en que se fundan, sino que elude y desnaturaliza la definición del loteo, como lo entienden la ley y ordenanza del ramo.

Al respecto cabe tener presente que el artículo 134 de la LGUC se refiere a las obligaciones de urbanizar que concurren para el caso del loteo de un terreno, detallando sus alcances, en su caso. En estos casos, según indica la norma, para urbanizar un terreno, su propietario deberá ejecutar, a su costa las obras que allí indica.

Tal urbanización, para el caso que nos ocupa, sería aquella derivada de la letra b del inciso primero del artículo 65 de la LGUC, del Capítulo V, de la Subdivisión y Urbanización del Suelo, del Título II, de la Planificación Urbana, de la mencionada Ley

General, por lo que se refiere al proceso de subdivisión y urbanización del suelo urbano, o de aquellos casos excepcionales de los incisos tercero y cuarto del artículo 55 de la misma LGUC, que no son éste.

El loteo - como lo entiende la Ley y la Ordenanza del ramo - sucede en el área urbana, o en el área rural en los casos excepcionales de los incisos tercero y cuarto del artículo 55 de la misma ley, que no son el presente caso.

A mayor abundamiento, y en la hipótesis de aplicar el artículo 65 de la LGUC, el proceso de división rural efectuado tampoco sería un loteo, dado que, conforme a la letra a) del inciso primero de este artículo, se trataría simplemente de la subdivisión de terrenos que no requiere la ejecución de obra de urbanización alguna, dado que en el ámbito rural, y como ha sido visto, hasta la subdivisión de predios de 0,5 hectáreas físicas no existen condiciones ni requisitos de urbanización, por lo que cualesquiera existentes debieran, en esta hipótesis, entenderse siempre como “suficientes”.

A igual conclusión se llega si, específicamente, se aplicara el artículo 2.2.2 de la OGUC, que al igual que el artículo 65 de la LGUC, refiriéndose al proceso de planificación y urbanización del suelo urbano, establece:

*“La subdivisión del suelo es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes. Para estos efectos, **se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial.**”* (el destacado es propio).

Pues bien: las divisiones rústicas practicadas no contemplan la apertura o ensanche de vías públicas, sino que el uso de servidumbres privadas en caminos mayoritariamente preexistentes, y ninguno de los predios está afecto a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial, dado que, como es obvio, es imposible estarlo si se encuentra fuera del ámbito y lógica de planificación urbana que supone la norma que se pretende aplicar.

Las obras de mejoramiento de caminos de tierra, electrificación y sistemas de agua potable particular en cada sitio, no responden a ninguna condición legal ni reglamentaria, como requiere la norma, sino que obedecen a la gestión voluntaria de sus propietarios para la habilitación de su acceso por servidumbres privadas a los predios existentes, de acuerdo al Código Civil; a la contratación de electrificación a la empresa Concesionaria de Distribución en predios rurales, conforme a las reglas generales de venta de ésta por parte de las empresas distribuidoras a lo largo de todo el territorio nacional, urbano y rural, según la Ley General de Servicios Eléctricos; y a la construcción

de sistemas particulares de agua potable conforme al artículo 71 del Código Sanitario, nada de lo cual se obtuvo para ni es condición o elemento de una urbanización.

A mayor abundamiento, cabe aclarar que los loteos de terrenos están sujetos a las cesiones de dominio que, de acuerdo con el artículo 70 de la LGUC, se exige para el área urbana, como regla general, o para el área rural, en los casos excepcionales de subdivisiones prediales menores a 0,5 hectáreas físicas previstos en la letra e) del inciso segundo del artículo 1° del D.L. 3.516, sobre división de predios rústicos, con relación al artículo 55 de la LGUC, en su caso, que no es éste.

El proceso de división rural practicado ha estado y se perfecciona, conforme a sus reglas, sin existir ni haber existido requisito o acto alguno de cesión a que se refiere al artículo 70 de la LGUC y el artículo 2.2.4. de la Ordenanza General del ramo.

Cabe remarcar que el artículo 70 de la LGUC, al igual que el artículo 65, ya analizado, se ubica en el Capítulo V y Título II, de la Planificación Urbana de la LGUC, **refiriéndose, por consiguiente, a las urbanizaciones del suelo también urbano, por regla general, y a aquellas excepcionales que en el ámbito rural son permitidas bajo las 0,5 hectáreas físicas conforme al inciso tercero del art. 55 del mismo Título de la LGUC, en relación a la letra e) del inciso primero del artículo 1° del D.L. 3.516, -que no es el caso - por lo que no existen, y no fueron exigibles para la subdivisión rural existente, ni las urbanizaciones a que se refieren estas normas, ni las cesiones gratuitas y obligatorias de dominio a espacio público o Municipal, para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento a que se refiere la ley, no siendo, por consiguiente, un loteo.**

Por lo mismo, adicionalmente, no existe apertura de calles o caminos públicos, sino de servidumbres dentro de predios privados, ya que las calles, conforme a la OGUC, son esencialmente el espacio público destinado a la *“vía vehicular de cualquier tipo que comunica con otras vías y que comprende tanto las calzadas como las aceras entre dos propiedades privadas o dos espacios de uso público o entre una propiedad privada y un espacio de uso público”*, nada de lo cual sucede en la especie, toda vez que las hipótesis planteadas por la definición de la OGUC se refieren al espacio público que media entre dos propiedades privadas (el caso de viviendas enfrentadas lado a lado de la calle pública) y no el de vías o accesos emplazados sobre ellas, como el caso de las servidumbres; o aquella entre dos espacios de uso público, como aquella calle que atraviesa un parque urbano o plaza, o aquella calle que se asocia con una propiedad privada por un lado y con una plaza o parque urbano por el otro. Ninguno es el caso: No hay calles, vías públicas, ni espacio público.

Cabe aclarar que, coherentemente, tal obligación, de apertura de calles y de urbanización, son parte de los estándares mínimos del proceso de desarrollo urbano, no del rural, por lo que, tanto la divisiones practicadas, como las acciones de habilitar

caminos de servidumbre a los predios resultantes, de contratar un arranque de electricidad para ellos, y de aprobar un sistema particular de agua potable, se enmarcan en acciones independientes, legales y reglamentarias que no constituyen ni configuran un loteo.

D) Las Circulares de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Por otra parte, el análisis hasta aquí expuesto ha sido recogido en diversas Circulares Ordinarias de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, referidas a las construcciones en el área rural.

De estas, se estima oportuno destacar lo señalado en la Circular Ord. N°0012 de fecha 18.01.2021 – DDU N°455 – que “Informa, recapitulativamente, sobre los pronunciamientos emitidos por la División de Desarrollo Urbano respecto del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y del Decreto Ley N° 3.516 de 1980, y complementa las instrucciones en ellos contenidas.”

En el Numeral 2. de la citada DDU N°455, se exponen pormenorizadamente, y haciendo mención a su respectiva fuente normativa, todos aquellos casos de construcciones fuera de los límites urbanos en los que se requiere, excepcionalmente, del informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva.

Consecuentemente con lo explicado, se indica explícitamente que para el otorgamiento del permiso de edificación de aquellas edificaciones que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del inmueble y sus trabajadores, respectivo, **no se requerirá de los informes favorables, ni las autorizaciones previas de los servicios mencionados en los incisos tercero y cuarto del artículo 55 de la LGUC.**

Por su parte, no es el caso que el proceso subdivisión efectuado, el mejoramiento de caminos interiores, la red eléctrica y los sistemas particulares de agua potable y alcantarillado que pudieran construirse, se encuentren en la obligación de pedir un informe favorable para la construcción, **toda vez que no se hayan en ninguno de los casos a que se refiere el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC.**

En efecto, y como lo aclara la letra b) del punto 1.2 de la mencionada DDU 455, las subdivisiones y urbanizaciones acogidas al inciso tercero del artículo 55 LGUC y en el numeral 2 del artículo 2.1.19. de la OGUC y en el artículo 3.1.7. de la misma ordenanza, sólo pueden efectuarse para los propósitos consignados en el inciso tercero del Artículo

55 de la LGUC, vale decir, 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.

Como puede apreciarse, no existe el caso de una subdivisión de predios inferior a 0,5 há, ni para las obras de acceso de caminos, electrificación o sistemas particulares de agua potable y/o alcantarillado, por lo que resulta improcedente considerar esta subdivisión en ninguno de los casos a los que se refiere la legislación y reglamentación de la materia.

El Área subdivisión Hijuelas 4 y 5 no se trata de un loteo de terrenos, supuesto en el cual la subdivisión del terreno queda condicionada a la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones. Ello sería así porque, por de pronto, la subdivisión practicada, y las obras de caminos, electrificación y agua potable particular previstas, no responden a ninguna condición legal ni reglamentaria, como requiere la norma.

A mayor abundamiento, cabe aclarar que los loteos de terrenos están sujetos a las cesiones gratuitas de dominio que, de acuerdo con el artículo 70 de la LGUC, exige para el área urbana, como regla general, o para el área rural, en los casos excepcionales de subdivisiones prediales menores a 0,5 hectáreas físicas previstos en la letra e) del inciso segundo del artículo 1° del D.L. N° 3.516, sobre división de predios rústicos, en relación al artículo 55 de la LGUC, en su caso, que no es éste.

Así, no corresponde aplicar al caso sub lite el artículo 65 de la LGUC, ni por derivación de su letra b) del inciso segundo, el artículo 134 de la LGUC, toda vez que se trata de normas no aplicables al proceso de subdivisión rural, y porque, además, no es efectivo que se den los supuestos que esa misma norma indica para un loteo, sino que, por el contrario, en la hipótesis de aplicarse, se darían los supuestos de una subdivisión simple, no incluida en la premisa del literal h.1.

E) Conclusión

En razón de todo lo anterior, el acto inmaterial constituido por la subdivisión Hijuelas 4 y 5 se encuentra acogido al artículo 1° del DL 3516, que permite la subdivisión libre del terreno en parcelas de 0,5 há, por lo que no se trata de la ejecución de obras de urbanización, no contempla la apertura de nuevas vías públicas ni el predio se encuentra

afecto a utilidad pública. Por consiguiente, no es un loteo y en consecuencia no ha eludido el SEIA, por clara aplicación de lo dispuesto en los artículos 1.1.2, 2.2.2, 2.2.4 N°1 y 2.1 19 de la OGUC, en relación con lo establecido en el artículo 3, letra h.1 del RSEIA.

Lo propio aplica respecto de la habilitación de servidumbres de tránsito internas, la eventual construcción de viviendas por los propietarios de las parcelas, la electrificación de los predios resultantes y el sistema particular de agua potable y/o de tratamiento de aguas servidas para cada uno de ellos.

Dado lo dicho, no se está entonces ante un proyecto inmobiliario de loteo que contempla obras de urbanización.

III. La Subdivisión rural de las Hijuelas 4 y 5 corresponde a una subdivisión agrícola que se encuentra regida por el DL N° 3516, y no es un proyecto inmobiliario porque además no es un “conjunto de viviendas”. Consecuencia: no resulta aplicable la causal establecida en el artículo 3, letra h.1) del RSEIA al amparo de la idea de “conjunto de viviendas”.

La Resolución SMA realiza una extensa argumentación acerca de por qué se estaría ante un proyecto inmobiliario consistente en un “conjunto de viviendas”.

Nos referiremos primero a la improcedencia de su aplicación, para luego dar cuenta de los resultados a que podría dar la lectura que parece darle la SMA al caso bajo examen.

A) No existe un proyecto de conjunto de viviendas.

Para efectos de la configuración de esta causal, la SMA acude a un argumento según el cual, en suma, nuestra representada habría realizado una habilitación para el postrer desarrollo de un conjunto de viviendas, sentando las bases para el levantamiento de éstas como un todo, siendo éste el resultado final de su proyecto.

El reparo central a este planteamiento es que no hay aquí un proyecto, tal como se señaló al inicio de esta presentación. Para que se esté ante un conjunto de viviendas, debe haber una planificación que al menos fije las especificaciones de aquello que se construirá. En otras palabras, un conjunto de viviendas supone una determinación previa de sus características, diseño, cantidad, etc. Por eso la norma exige, **además**, que “contemple obras de edificación”, cuyo no es el caso.

Puesto en otros términos, demanda del titular una concepción integral de aquello que pretende, para así ofertarlo en términos concretos, puntuales y determinados, cuyo no es el caso.

B) Una interpretación contraria conduce a resultados que no se avienen con el SEIA

En efecto, un primer problema que se deriva del enfoque de la SMA es que si remotamente se llegase a la definitiva conclusión de que esta subdivisión constituye un proyecto inmobiliario, se verificaría la particular situación de que no habría forma de configurar aquello que eventualmente ingrese al SEIA; y ello pura y simplemente porque no existe un proyecto: no se sabe si quien adquiera un sitio construirá o no; de hacerlo, se ignora la superficie y características técnicas fundamentales de la vivienda respectiva, el número total de personas que habitará el supuesto conjunto, etc.

Lo anterior produce un segundo problema: si la causal bajo examen se encuentra originada por una situación base que no es otra que la declaración de una zona como latente o saturada, es justo, necesario, esencial y pertinente que para evaluar ambientalmente alguna de las actividades a que se refiere la letra h) del artículo 3 del RSEIA, se tenga certeza del proyecto, única forma de determinar su incidencia en materia de emisiones; lo cual resultaría imposible en función de lo expuesto en el párrafo precedente.

IV. La Subdivisión rural de las Hijuelas 4 y 5 corresponde a una subdivisión agrícola que se encuentra regida por el Decreto Ley N° 3516, y no es un proyecto de desarrollo urbano (pues no contempla obras de edificación ni de urbanización). Consecuencia: no resulta aplicable la causal establecida en el artículo 3, letra g.1) del RSEIA.

En el Ord. N° 20211410229, de 05 de abril de 2021 remitido por la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental a la SMA, se dejó asentado que la subdivisión no correspondía a un proyecto de desarrollo urbano de aquellos contemplados en el artículo 3, letra g.1 del RSEIA.

Sin embargo, la Resolución de la SMA, para efectos de controvertir el planteamiento del Servicio de Evaluación Ambiental, señala que *“considerando la extensión de cada uno de los terrenos ofertados, es posible presumir que en cada sitio podrán construirse al menos dos casas – la del dueño y sus, supuestamente, trabajadores -, lo que totaliza una cantidad de 98 viviendas”*, haciendo uso del principio preventivo para configurar la causal bajo examen.

A nuestro juicio, el argumento es susceptible de controvertirse por tres razones.

En primer lugar, tal como literalmente lo expresa la SMA, elabora una presunción a la luz del principio preventivo. Esto resulta particularmente delicado, porque las presunciones no pueden fundarse en principios, por más loables o relevantes que éstos sean. Por el contrario, las presunciones, entre otras exigencias, deben construirse a partir

de un hecho basal previamente determinado y suficientemente acreditado, de lo cual no participa un principio.

En segundo lugar, la SMA presume que efectivamente se verificarán edificaciones en los sitios respectivos, llegando a presumir incluso el número de viviendas que habrá en cada sitio. En la especie, no consta elemento probatorio alguno que permita inferir que se construirán viviendas, ni, menos, el número total al cual ascenderán éstas por cada sitio, que llegado el caso, podrían totalizar uno por sitio, con lo cual no se llegaría al umbral establecido en la norma.

En tercer lugar, dicha presunción la utiliza a partir de una excepción que ya antes estimó que no aplicaba, vale decir, la establecida en el inciso 1º del artículo 55 de la LGUC (Considerando I, N° 9, sección iv, párrafo final, de la Resolución SMA), lo cual, al ser una evidente contradicción, anula cualquier presunción que se pretenda configurar.

Sin perjuicio de lo ya expuesto, solicitamos tener presente lo ya expuesto en esta presentación, en el sentido que no hay un proyecto habitacional y por ende, para efectos de esta sección, no existe proyecto alguno con tal destino.

V. Sobre la supuesta contravención a la prohibición de levantar asentamientos urbanos al margen de la planificación

La SMA plantea una supuesta vulneración a la prohibición de levantar asentamientos urbanos al margen de la Planificación.

Ello no es efectivo.

Conviene precisar, primero, que la función de cautelar que con motivo de las divisiones de predios rústicos no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación territorial, consiste, conforme al inciso segundo, tercero y cuarto del artículo 55 de la LGUC, **en prevenir que con ocasión de las actuaciones o dispensas excepcionales a que se refieren los incisos tercero y cuarto del artículo 55 de la LGUC**, no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación territorial, y no para otros o cualesquiera casos, como se pretende a propósito de las divisiones practicadas de conformidad con el artículo 1 del D.L. 3516, de división de predios rústicos.

En efecto, el inciso segundo del artículo 55 de la LGUC señala que *“Corresponderá a la Secretaría Regional de la 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.”*

Los casos de subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura a que se refiere dicha tutela, son aquellos referidos en los incisos tercero y cuarto siguientes ¹.

De acuerdo a lo anterior, la función de la SEREMI de cautelar que con motivo de las divisiones de predios rústicos no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación territorial, **se refiere a las actuaciones de los mencionados incisos tercero y cuarto del artículo 55 de la LGUC, y no para otros o cualesquiera casos**, como se pretende a propósito de las divisiones practicadas de conformidad con el artículo 1 del D.L. 3516, de división de predios rústicos.

Cabe recordar al respecto que, conforme al mencionado artículo 1° del Decreto Ley N° 3.516, el área rural, fuera de los límites urbanos y de extensión urbana establecidos, puede ser dividido libremente por su propietario en parcelas o lotes no menores a 5.000 m2, esto es, la división rural mínima legal.

Por su parte, el sólo hecho de la división predial, inscrita en el correspondiente registro del Conservador de Bienes Raíces, permite la identificación de un inmueble u objeto que se incorpora al comercio humano, por lo que puede ser enajenado libremente como especie o cuerpo cierto **y, conforme al inciso primero del artículo 55 de la LGUC, puede su propietario construir en él su vivienda y la de sus trabajadores.**

Ha de tomarse en cuenta, asimismo, que el Decreto Ley N° 3516 establece efectivamente la prohibición de cambio de destino de los predios rurales “en los términos que establecen los artículos 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”.

¹ El inciso 3° dispone: “Con dicho objeto (esto es, 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), “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 la 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”.

Y el inciso cuarto parte señalando “Igualmente”, es decir, con el mismo objeto del inciso anterior, esto es, 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, 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 la 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.

Esto significa que si el inciso 1º del artículo 55 de la LGUC admite la construcción de vivienda para su propietario, ese hecho no constituye un cambio de destino, y en consecuencia no vulnera la interdicción antes anotada.

De acuerdo a lo anterior resulta entonces inconcuso que, conforme a la ley, puede haber en el área rural y en todo el territorio nacional, parcelas o lotes desde 5.000 m² mínimo, con la vivienda de, al menos, su propietario, **sin que por ello deje de ser rural o se considere o genere un asentamiento o núcleo urbano**. Sostener lo contrario significaría admitir que todo el territorio nacional, de acuerdo a la ley, podría llegar a ser un gran núcleo urbano por aplicación del D.L. 3516, lo que pugna con el ordenamiento jurídico nacional.

De esta manera, a partir de la legislación vigente, un límite reconocible de cualquier núcleo urbano exigiría, en consecuencia, unidades territoriales o prediales menores a los 5.000 m². Sobre esta división predial, cuente o no con la casa de su propietario, no es legalmente factible sostener la hipótesis de núcleos urbanos al margen de la planificación territorial, ni la existencia de obras de urbanización, de conformidad a la LGUC.

A mayor abundamiento, siguiendo al Instituto Nacional de Estadística en su documento “Urbano/Rural: Contexto de los Resultados. Diseminación Censo 2017”, de mayo del año 2018, “se entiende como entidad urbana un asentamiento humano con continuidad y concentración de construcciones en un amanzanamiento regular, con población mayor a 2000 habitantes, o entre 1001 y 2000 habitantes, donde al menos del 50% de la población que declara haber trabajado se dedica a actividades primarias”. Aparte, “se entiende como entidad rural un asentamiento humano con población menor o igual a 1000 habitantes, o entre 1001 y 2000 habitantes, donde más del 50% de la población que declara haber trabajado se dedica a actividades primarias”.

Por consiguiente, considerando un factor promedio de 4 habitantes por casa, conforme al cálculo de la densidad según el artículo 2.1.22 de la OGUC, como consecuencia de la subdivisiones practicadas, las 49 parcelas darían cabida a 196 personas, lo que dista enormemente de los 2.000 habitantes, o entre 1001 y 2000 habitantes donde al menos del 50% de la población que declara haber trabajado se dedica a actividades primarias, sino que, por el contrario, siguiendo este criterio, se ajusta a un asentamiento humano rural, entendido una entidad rural con población menor o igual a 1000 habitantes.

En consecuencia, de acuerdo a todo lo anterior:

- a) La función de cautelar que con motivo de las divisiones de predios rústicos no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación territorial, se refiere a las actuaciones de los incisos tercero y cuarto del artículo 55 de la

LGUC, y no para otros o cualesquiera casos, como se ha pretendido a propósito de las divisiones practicadas de conformidad con el artículo 1 del D.L. 3516, de división de predios rústicos;

- b) Conforme al artículo 1° del D.L. 3.516, y al inciso 1° del artículo 55 de la LGUC, en el área rural, y a partir de 5.000 m2 de superficie, se puede considerar predios con viviendas del propietario y trabajadores, **sin que ello afecte la condición de ruralidad.**
- c) Según los criterios técnicos complementados por el INE, una entidad urbana puede entenderse a partir de 1.001 habitantes, siendo del caso que la cantidad máxima de habitantes que pudiera llegar a alcanzarse si en cada una de las parcelas sus propietarios optaran por construir viviendas, alcanzaría la cantidad de 196 habitantes, con lo que se ratifica su condición de entidad rural.

POR TANTO,

AL SEÑOR FISCAL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE PEDIMOS tener por evacuado el traslado conferido, y en definitiva resolver que la subdivisión “Hijuelas 4 y 5” no le correspondía ni corresponde ingresar al SEIA, por no tratarse de un proyecto habitacional, inmobiliario ni de desarrollo urbano.

Matías Swinburn Joannon
RUT: 10.549.560-9
Inmobiliaria SMS Ltda.

Sebastián Miranda Hiriart
RUT: 10.546.520-3
Inversiones Sebastián Eugenio Miranda
Hiriart E.I.R.L.

Sebastián Miranda Hiriart
RUT: 10.546.520-3
Inmobiliaria SMS Ltda.