

MATERIA : Requerimiento de Ingreso al SEIA
PROCESO O ROL : Res. Ex. 2191/2022
TRÁMITE PRINCIPAL : Responden Traslado

En lo principal: Evacúa traslado
En el primer Otrosí: Acompaña documentos
En el Segundo Otrosí: Se tenga presente

SEÑORA MARIE CLAUDE PLUMMER
SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE

Cristóbal Fernández Villaseca, abogado, CI. N° 9.788.290-8, **Giuliana Cánepa Castillo**, abogada, C.I. N° 14.529.014-7 e **Ignacio Troncoso Lagos**, abogado, CI N° 17,752.011-K, en representación, según se acredita en otrosí, de Inmobiliaria e Inversiones Nachtailer y Cia. SpA, con domicilio en calle San Patricio N°2944, Comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, Rol REQ-034-2022, a la Sra. Superintendente del Medio Ambiente exponemos:

Que, en virtud de lo dispuesto en la Resolución Exenta N° 2191, de 13 de diciembre de 2022, notificada el 14 del mismo mes y año (Resolución SMA o “Res. Ex.”), la SMA ordenó iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) del que denomina “*Proyecto Inmobiliario Santo Domingo*”, que estaría ubicado en la ruta T-206, salida sur, camino a la ciudad de Paillaco, comuna de Valdivia, Región de Los Ríos, “*por configurarse las tipologías descritas en los literales h) – desarrollada en el subliteral h.1.3 del artículo 3 del RSEIA, y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.*”

Mediante presentación de 27 de diciembre de 2022, enviado por correo electrónico a oficinadepartes@sma.gob.cl, se solicitó la ampliación del plazo originalmente otorgado. Dicha petición fue resuelta mediante Resolución Exenta N° 05, de 03 de enero de 2023, concediéndose la ampliación por siete (07) días hábiles adicionales a contar de la notificación efectuada el día 04 de enero de 2022, venciendo el plazo ampliado el día 13 de enero de 2023.

En virtud de lo anterior y dentro de plazo ampliado antes referido, venimos en responder el traslado conferido a nuestra representada en el resuelvo Segundo de la Res. Ex. 2191; señalando desde ya y conforme a los fundamentos que más adelante se desarrollan, y la

normativa aplicable que se citará, que no se está en presencia de ningún tipo de proyecto o actividad que deba someterse al SEIA.

El contenido de la presente respuesta se desarrolla de acuerdo al siguiente índice general:

Contenido

I.	La Res. Ex. 2191/2022 – Fundamentos de hecho del Requerimiento de Ingreso al SEIA.....	3
II.	Análisis de (No) Pertinencia de Ingreso al SEIA	17
II.1	Antecedentes Generales asociados a la parcelación rural del Lote A, sector Santo Domingo	17
II.2	Tipología de la letra h.1.3 del art. 3 del RSEIA, Proyecto Inmobiliario en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha).....	19
II.2.1	Introducción.....	19
II.2.2	Elementos Esenciales del Enunciado de la letra h.1	20
II.2.3	Objeto Ilícito en el requerimiento	29
II.3	Tipología de la letra s).....	30

I. La Res. Ex. 2191/2022 – Fundamentos de hecho del Requerimiento de Ingreso al SEIA

De acuerdo con lo que indica la Resolución SMA, se inició una fiscalización de oficio e inspección en terreno, que se sistematizó posteriormente en el expediente de fiscalización ambiental DFZ-2022-1882-XIV-SRCA.

En atención a lo anterior, la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) en el Resuelvo Primero de la Resolución Exenta N°2191 decide, en lo fundamental, iniciar un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en contra de mi representada, como titular de un proyecto que describe, por configurarse las tipologías descritas en los literales:

- h) del artículo 10°, y desarrollada en el subliteral h.1.3 del artículo 3° del RSEIA; y,
- s) del artículo 10° de la Ley N°19.300.

A continuación, abordamos uno a uno los hechos en que se ha basado la SMA, para aclararlos y permitir concluir que en la especie no se configuran ninguna de las 2 causales o tipologías de ingreso al SEIA, por las que la SMA inicia el presente procedimiento de requerimiento:

(i) Las actividades desarrolladas por el titular se emplazan en el predio ubicado en la ruta T-206, salida sur, camino a la ciudad de Paillaco, comuna de Valdivia, región de Los Ríos (en adelante, “el predio”), según lo constatado en la inspección ambiental de fecha 14 de septiembre de 2021. Las coordenadas del predio son las siguientes: WGS 84,18, UTM N:5.580.930, UTM E: 659.171.

Respuesta. –

En el ex Lote A ubicado en la ruta T-206, salida sur, camino a la ciudad de Paillaco, comuna de Valdivia, región de los Ríos (en adelante, “el predio”), cuyas coordenadas referenciales son las indicadas, mi representada desarrolló 3 procesos de división de predios rústicos efectuados conforme al art. 1° inc. 1° del DL 3516 según Certificados N° 264-V, 53-V y 20-V del Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante “SAG”) de fechas 24 de diciembre 2018, 20 de abril de 2020 y 23 de febrero de 2021, respectivamente.

(ii) El titular es dueño del Lote A del predio individualizado anteriormente, según consta en copia de escritura pública de fecha 30 de julio de 2018, inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Valdivia con fecha 31 de agosto de 2018, a fojas 3514 número 3400, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2018.

Respuesta. –

No es efectivo. El Lote A no existe, fue reemplazado por 72 sitios independientes, generados a lo largo de los 3 procesos de división antes señalados, aprobados y archivados en el Conservador, todos enrolados independientemente por el Servicio de Impuestos

Internos, formando parte de ellos los caminos interiores en servidumbre, y que han sido transferidos desde el año 2018 a la fecha, o dados en arrendamiento.

En Anexo 01 se adjunta certificado de dominio del ex Lote A, de fojas 3514 número 3400, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2018, del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, en la que se aclara la observación efectuada.

(iii) El proyecto se emplaza fuera de la zona regulada por el Plan Regulador Comunal de Valdivia, en zona rural; así como dentro de la Zona Saturada por material particulado respirable MP10, definido mediante el Decreto N°25/2016, del Ministerio del Medio Ambiente, publicado con fecha 23 de junio de 2017. Aquello se deduce a partir de un análisis de imágenes satelitales realizado por esta Superintendencia respecto a la zona de emplazamiento del proyecto, el Plan Regulador Comunal de Valdivia y el polígono declarado Zona Saturada por el decreto antes referido.

Respuesta.

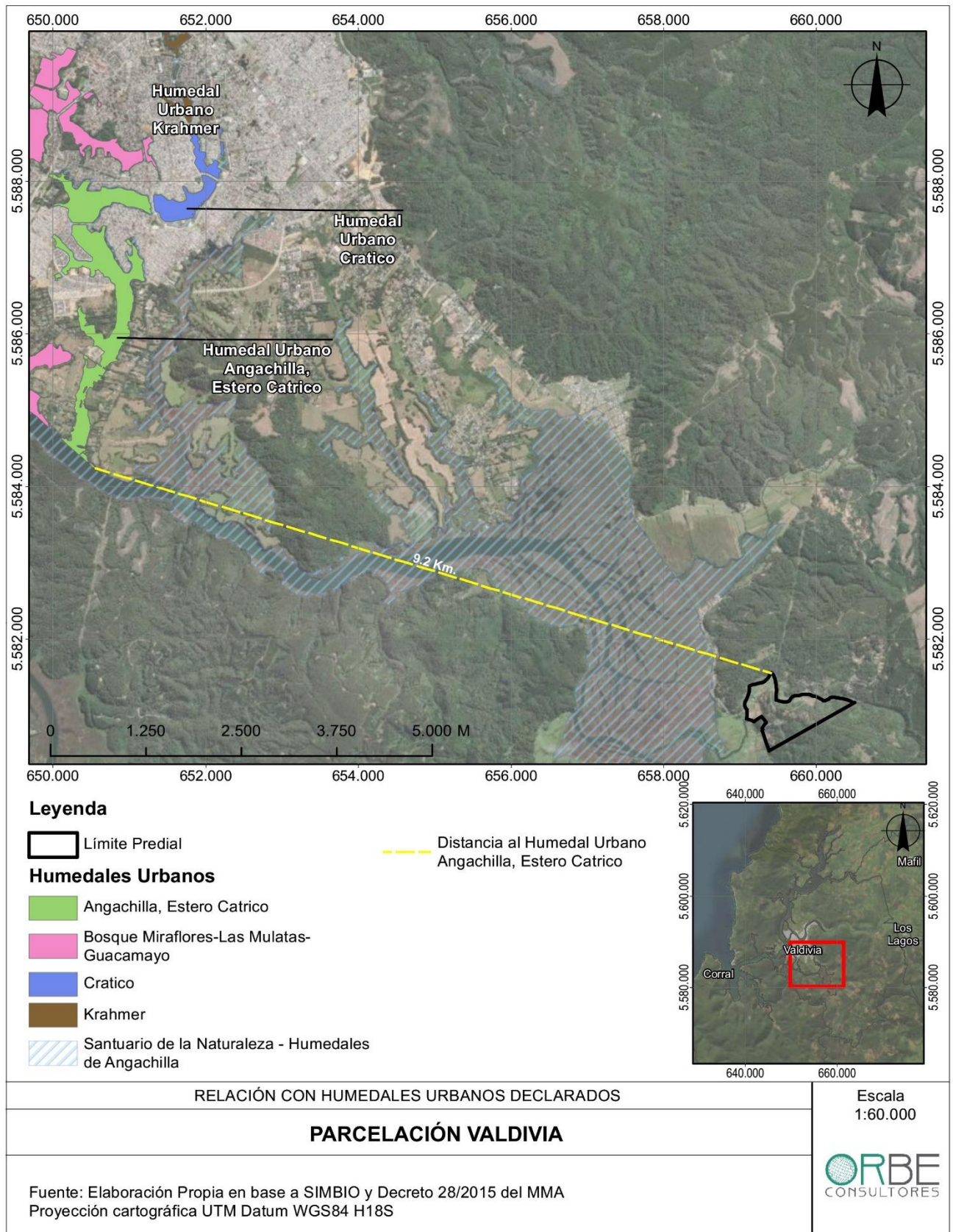
La totalidad de las parcelas resultantes de los procesos de división rural se encuentran fuera de la zona regulada por el Plan Regulador Comunal de Valdivia, en zona rural; así como dentro de la Zona Saturada por material particulado respirable MP10, definido mediante el Decreto N°25/2016, del Ministerio del Medio Ambiente, publicado con fecha 23 de junio de 2017.

(iv) El proyecto se ejecuta próximo a una porción del humedal urbano Angachilla, declarado como tal mediante Resolución Exenta N°1337, de fecha 30 de noviembre de 2021, del Ministerio del Medio Ambiente. A su vez, mediante Decreto Supremo N° 28, de fecha 2 de julio de 2021, del Ministerio de Medio Ambiente, se declaró Santuario de la Naturaleza al sistema de Humedales Angachilla, formado por los esteros Miraflores, Angachilla, Prado Verde, Las Parras, Las Gaviotas, y las lagunas de Santo Domingo. En este sentido, el portón de acceso del predio se ubica a aproximadamente 500 metros de dicho humedal y la parcela más cercana del proyecto a aproximadamente 450 metros, según se constató a partir de un análisis de imágenes satelitales en la plataforma Google Earth.

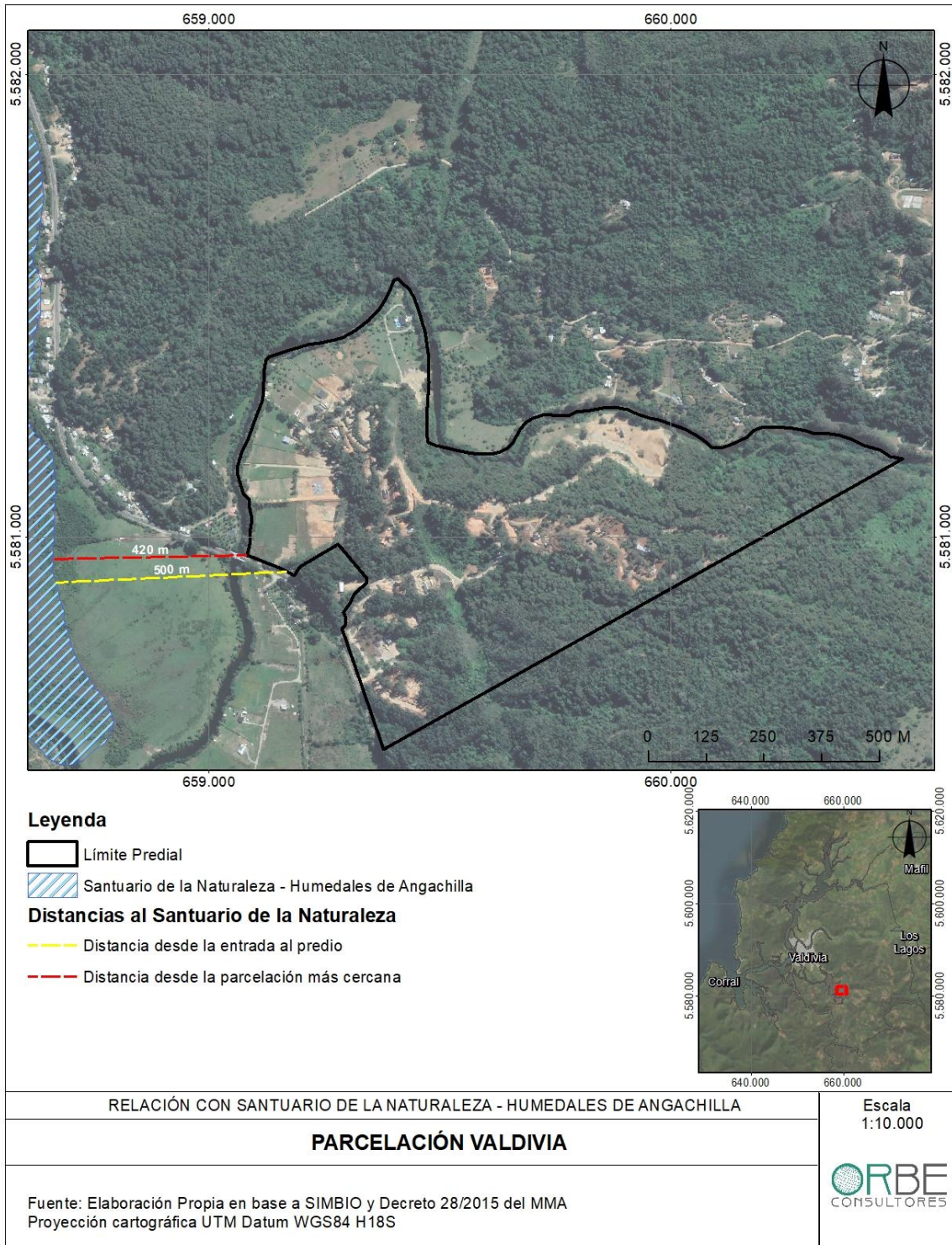
Respuesta.

Entre sus bordes más cercanos, existen 9,2 kilómetros de distancia entre las parcelas resultantes de los 3 procesos de división rural antes señalados y el humedal urbano Angachilla, declarado como tal mediante Resolución Exenta N°1337, de fecha 30 de noviembre de 2021, del Ministerio del Medio Ambiente.

A continuación favor revisar las siguientes figuras, sin perjuicio de lo señalado más adelante en el punto II.3 de este escrito:



Por su parte, el portón del camino de servidumbre de acceso a las parcelas, desde la Ruta T-206 se ubica a aproximadamente 500 metros del Santuario de la Naturaleza señalado, declarado mediante Decreto Supremo N° 28, de fecha 2 de julio de 2021 y la parcela más cercana del proyecto a aproximadamente 450 metros de él, tal cual como puede apreciarse en la siguiente figura:



(v) El predio ha sido objeto de tres procesos sucesivos de subdivisión conforme al DL 3516 de división de predios rústicos, obteniéndose un total de 72 lotes, de entre 0,5 y 5 hectáreas, según consta en los Certificados N° 264-V, 53-V y 20-V del Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante “SAG”) de fechas 24 de diciembre 2018, 20 de abril de 2020 y 23 de febrero de 2021, respectivamente.

Respuesta.

Efectivamente, como antes señalado, el predio ha sido objeto de 3 procesos de división conforme al DL 3516 de división de predios rústicos, alcanzándose un total de 72 sitios, de entre 0,5 y 5 hectáreas, según consta en los Certificados N° 264-V, 53-V y 20-V del Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante “SAG”) de fechas 24 de diciembre 2018, 20 de abril de 2020 y 23 de febrero de 2021, respectivamente, aportados por nuestra representada a esta Superintendencia, en cumplimiento con el requerimiento de información mediante Res. Ex. O.R.L.R N°018 de fecha 15 de septiembre de 2021 de esa SMA.

(vi) En base al antecedente citado en el párrafo precedente, se tiene que la superficie total del proyecto es de 59,23 hectáreas.

Respuesta. -

La superficie total del Lote A original, materia de las divisiones, era de 59,23 hectáreas. La suma de las superficies parciales de las 72 alcanza lógicamente igual valor.

(vii) Durante el año 2021 el proyecto se publicitaba como “Condominio Santo Domingo”, tanto en el lugar en donde se emplaza (por medio de letrero decorativo en la entrada del predio)1, como así también a través de su página de Facebook. Lo anterior, según consta en las actas de inspección del SEREMI MINVU y SAG de la región de Los Ríos de fechas 10 de febrero de 2021 y 17 de marzo de 2021, respectivamente. (Cabe destacar que durante la actividad de fiscalización llevada a cabo por el SAG con fecha 17 de marzo de 2021, se constató que se había retirado el letrero observado por la SEREMI MINVU con la descripción “Condominio Santo Domingo”, sin embargo, permanecía otro letrero azul que aportaba datos de contacto y ofrecía gestión de crédito hipotecario sin costo, según consta en el acta de inspección de misma fecha).

Respuesta.

La compra, división legal y venta de inmuebles rurales es una actividad lícita, para la cual pueden legítimamente adoptarse estrategias de comercialización, como la de apoyar en la gestión u obtención del financiamiento ante instituciones financieras o bancarias. Lo anterior no define características de ningún proyecto en ningún sentido.

La alusión de “Condominio” en el cartel, a esa fecha, se debe entender en el contexto de un conjunto de parcelas rústicas, a las que se accede o comparten un mismo camino privado en servidumbre, proveniente de la división de un lote original, y que hoy el inciso 6° del art. 1° del DL 3516, modificado recientemente por Ley 20.623, de D.O. de 11 de 09 de 2022, considera “caminos comunes al interior de una **comunidad rural**, sean conformados

por servidumbre o lotes camino, deberán ser mantenidos a prorrata por los propietarios con el fin de garantizar el acceso entre el espacio público y los respectivos predios.”

Así, “condominio” o mejor dicho “comunidad rural” como ahora lo llama precisamente el DL 3516, no significa nada distinto que la concurrencia legal forzosa de los parceleros en las expensas del camino interior, privado, de acceso a sus parcelas, a prorrata.

(viii) Actualmente, el proyecto se promociona a través del sitio web www.parcelasantodomingo.cl En este sentido, si bien se hace alusión a un supuesto fin agrícola del proyecto, al mismo tiempo se promociona como una oportunidad para disfrutar de actividades de esparcimiento al aire libre, como así también realizar actividades deportivas. (Así, de la última revisión al sitio web, con fecha 17 de noviembre de 2022, se constataron descripciones publicitarias tales como: “Cercano a ríos navegables”, “Realiza pesca deportiva”, “Instalar tinajas de aguas calientes para disfrutar de la lluvia y las vistas del terreno” y “Ruta fluvial a Corral desde parcelas”).

Respuesta.

No existe un “supuesto” fin agrícola. Existe un fin agrícola efectivo, no obvia. Al efecto basta revisar el informe de Actividades de la Cooperativa Agrícola que se adjunta en Anexo 06 del otrosí, en el que consta, entre otros, la construcción de invernadero, cultivo de plantas nativas melíferas, registros apiarios de los cooperados, participación en ferias, volúmenes de producción de miel alcanzados, distribución de actividades entre los cooperados, y muchas otras que allí se detallan.

En este punto la Resolución omite considerar que conforme a la misma página web, la vendedora hace expresa mención a la finalidad, destinación, capacidad o habilidad de las parcelas para “**MANTENER LA CALIDAD DEL SUELO AGRICOLA CON PROYECCIONES A DESARROLLAR ACTIVIDADES GANADERAS Y FORESTALES**”, como:

- *se pueden criar aves de forma controlada y recolectar tus propios huevos;*
- *Cultivar árboles frutales o tener tu invernadero de verduras y especies orgánicas;*
- *Tener tus colmenas, velando por la preservación de las abejas y así cosechar miel junto a “Colmenares Santo Domingo- Valdivia”.*
- *Una vida en un entorno natural con conciencia tanto en la protección del medio ambiente, como en el uso del suelo de nuestra región.*
- *Al adquirir una parcela podrás ser parte de la Cooperativa Agrícola Santo Domingo.*
- *Participación exclusiva de nuestros parceleros, donde estamos avanzando en la búsqueda del desarrollo económico y sustentable, con un gran compromiso por nuestro entorno y medio ambiente”.*

Lo anterior no es contrario a que el entorno fuera de la parcelación presente beneficios de esparcimiento y deportivos.

(ix) El proyecto se promociona como uno que propicia “Una vida en entorno natural con conciencia tanto en la protección del medio ambiente, como en el uso del suelo de nuestra región”, como se puede observar directamente en la publicidad que se realiza en la página web administrada por el titular. Lo anterior, en circunstancias de que sus impactos ambientales no han sido evaluados ni se han presentado consultas de pertinencias asociadas, según se verificó por esta Superintendencia en el portal web del Servicio de Evaluación Ambiental.

Respuesta.

No existe un “proyecto”, sino la actividad legítima de promocionar la venta de inmuebles, y no resulta contrario a ninguna norma ni constituye ningún “proyecto” el propiciar una vida en entorno natural con conciencia tanto en la protección del medio ambiente, como en el uso del suelo de la región, lo que no requiere someterse al SEIA ni hacer consultas de pertinencia de ingreso al mismo.

(x) En el contrato de compraventa de fecha 10 de julio de 2019, en virtud del cual se vende el lote 6, específicamente en su cláusula cuarta, se hace alusión al proyecto como “Loteo Santo Domingo”, según consta en copia de escritura pública de fecha 19 de agosto de 2021, celebrada ante Notario Público Titular de Valdivia y Corral, doña Carmen Podlech Michaud.

Respuesta.

Se trata sólo de una mención descontextualizada y sin contenido de alcances jurídicos. La división efectuada se ajustó al proceso del DL 3516, como está certificado, y no existe ningún loteo ni debió existirlo, tal como se señala en el número 1) del art. 2.1.19 de la OGUC, conforme al cual no media participación del Director de obras Municipales.

A mayor abundamiento, se aclara que no existe ningún Reglamento de Copropiedad ni de Convivencia ni ningún otro gravamen que afecte u alcance a los predios resultantes de los procesos de parcelación.

En Anexo 01 se adjunta certificado de hipotecas y gravámenes del lote 6 señalado y de otros tantos, a modo de prueba.

(xi) El proyecto contempla el uso de caminos preexistentes a la subdivisión, sin embargo, el titular efectuó regularizaciones y ensanches de los mismos, como así también extensiones, según lo informado por el titular en su presentación de fecha 19 de octubre de 2021. En este sentido, cabe destacar que en la fiscalización realizada por la SEREMI MINVU se constató apertura de caminos pavimentados con ripio compactado y estabilizado, según consta en el ORD. N° 429 de fecha 10 de mayo de 2022, del SEREMI MINVU de la región de Los Ríos.

Respuesta.

Tal como se informó en la respuesta a la fiscalización de la SMA, en el predio existían caminos preexistentes a la subdivisión, sobre los cuales mi representada efectuó mejoramientos, regularizaciones y ensanches de los mismos, con ripio compactado y estabilizado. En Anexo 02 se adjuntan antecedentes y planos de Plan de Manejo Forestal de año 1993, por el que se construyeron los caminos, y desde cuando el predio se encuentra sometido a explotación forestal.

La existencia de caminos se enmarca legítimamente en la exigencia del SAG para la accesibilidad de las parcelas resultantes de los procesos de división rural, contenido en Resolución 3.904 de la Dirección Nacional del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), de 24 de mayo de 2019, que entre sus requisitos considera que todo lote o sitio resultante deberá tener acceso a un espacio de uso público, pudiendo ser ellos establecidos mediante caminos proyectados en servidumbres de tránsito cuya anchura será la que baste a las necesidades del predio dominante, considerando el paso de vehículos, incluidos los de emergencia (número xi del inc. 2° de la letra D del punto 1.4. correspondiendo al SAG certificar el cumplimiento de dicha normativa (art. 46 Ley 18.755), nada de lo cual requiere urbanización alguna, todo de manera de asegurar la conectividad de ellas con un espacio público, materia que hoy el inciso 6° del art. 1° del DL 3516, modificado recientemente por Ley 20.623, de D.O. de 11 de 09 de 2022, considera como “*caminos comunes al interior de una comunidad rural, sean conformados por servidumbre o lotes camino*”, y que “*deberán ser mantenidos a prorrata por los propietarios con el fin de garantizar el acceso entre el espacio público y los respectivos predios.*”

Las actividades de mi representada se limitaron y enmarcaron en las exigencias legales para todo proceso de división de predios rústicos de acuerdo a la normativa vigente al efecto, la que no está tipificada como ninguna causal de ingreso al SEIA en el art. 10 de la ley 19.300.

(xii) El proyecto cuenta con postes eléctricos y cada lote cuenta con empalmes eléctricos, desde donde cada propietario tramita su factibilidad de suministro de luz. Sin embargo, dicha red eléctrica es preexistente a la subdivisión, la que se encuentra instalada desde el mes de mayo de 2021, según consta en certificado de la empresa Saesa, adjuntado por el titular en su presentación de fecha 19 de octubre de 2021.

Respuesta.

Efectivamente la red eléctrica es preexistente a la subdivisión, encontrándose instalada desde el mes de mayo de 2001, según consta en certificado de la empresa Saesa, adjunto nuevamente en Anexo 03 del otrosí. Con todo se aclara que los sitios resultantes no cuentan con empalmes eléctricos, sino que con un “nicho” o lugar vacío en donde, a futuro, el comprador puede instalar el empalme que contrate, en su caso.

(xiii) El proyecto posee estanques para instalación de red colectiva de agua potable, como así también un estanque de agua funcionando en punto de captación al interior del predio. Lo anterior, según consta en el ORD. N° 429 de fecha 10 de mayo de 2022, del SEREMI MINVU de la región de Los Ríos.

Respuesta.

No es efectivo que la parcelación posea estanques para instalación de red colectiva de agua potable.

Se aclara que un conjunto de distintos parceleros son dueños de derechos de aprovechamiento de aguas superficiales sobre el Río Santo Domingo, a partir de lo cual, en enero de 2022 y mediante Escritura Pública de fecha 06 de enero de 2022, ante el notario público interino de las comunas de Valdivia y Corral, don Claudio Eugenio Aravena Bustos, constituyeron una Comunidad de Aguas destinada a la gestión de sus derechos de aprovechamiento de una fuente común, comprendiendo la bocatoma, impulsión, almacenamiento y distribución del agua cruda del Río entre los comuneros conforme a sus derechos, sin tratamiento o potabilización.

En Anexo 04 se adjunta escritura pública de constitución de Comunidad de Aguas conforme a las disposiciones del Código de Aguas y solicitud de aprobación de bocatoma presentada con fecha 03 de marzo de 2022 por comuneros de la Comunidad de Aguas (en formación) ante la DGA, en trámite.

(xiv) Se constataron trabajos de alcantarillado del tipo particular para cada lote, los que corresponden a la solución de tipo particular para el tratamiento de aguas servidas que implementará cada propietario. Lo anterior, según consta en el el ORD. N° 429 de fecha 10 de mayo de 2022, del SEREMI MINVU de la región de Los Ríos y en el acta de inspección de fecha 14 de septiembre de 2021.

Respuesta.

Efectivamente, distintos propietarios de predios rústicos, que no tienen factibilidad sanitaria para el suministro de agua potable ni de tratamiento de sus aguas servidas, consideran la solución de tipo particular para el tratamiento de aguas servidas que implementará cada propietario, no solo de conformidad a la ley, sino que por obligación legal.

Cabe aclarar que las soluciones particulares de agua potable y aguas servidas que caso a caso, casa a casa, se presenten ante la autoridad sanitaria, son exigencias legales para cualquier casa, en cualquier parte del territorio urbano o rural que no cuente con sistema público de suministro de agua potable ni de recolección y tratamiento de aguas servidas, lo que no constituye sino un proyecto particular que cada propietario adopta en su oportunidad y mérito, y de conformidad con las exigencias técnicas y legales correspondientes.

(xv) En el lote N° 53 del predio se habilitó por parte del titular una multi-cancha deportiva, juegos infantiles y un invernadero, según consta en el acta de inspección ambiental de fecha 14 de septiembre de 2021 de esta Superintendencia y en el acta de fiscalización del SAG, de fecha 17 de marzo de 2021.

Respuesta.

En la parcela 53 funciona la Cooperativa Agrícola Santo Domingo, todo de acuerdo al Comodato otorgado mediante escritura pública de fecha 11 de abril de 2022. En Anexo 05 del otrosí se adjunta copia del Comodato antes señalado.

En dicha parcela, de uso de la Cooperativa y sus cooperados, se realizan labores de capacitación y formación a las familias de los cooperados, en manejo de plantas, cultivos y prácticas agrícolas y apícolas.

En Anexo 06 del otrosí se adjunta informe de la Cooperativa Agrícola Santo Domingo, emitido por su gerenta, el que da cuenta de un conjunto de actividades realizadas allí y en el resto de las parcelas de los cooperados. La parcela 53 está enteramente destinada a los fines que la Cooperativa estime conducentes a la formación y desarrollo de los cooperados y sus familias.

(xvi) Adicionalmente, se pudo constatar que el proyecto cuenta con portón de acceso, sala de ventas, letreros decorativos de deslindes, con cercos para cada parcela y también para el proyecto en su totalidad; instalaciones de fibra óptica; manejo de taludes para la instalación de viviendas y en los caminos para evitar erosión; viviendas ya construidas y habitadas y otras en fase de construcción. Lo anterior, según consta en ORD. N° 429 de fecha 10 de mayo de 2022, del SEREMI MINVU de los Ríos; acta de inspección del SAG de fecha 17 de marzo de 2021 y acta de inspección de la SMA de fecha 17 de septiembre de 2021.

Respuesta. -

Respecto a la observación es necesario aclarar que:

- a) Como revisado más arriba la división cuenta, por exigencia legal, con caminos interiores o privados en servidumbre sobre los mismos predios resultantes de la división, que, conforme al inciso 6° del art. 1° del DL 3516, modificado recientemente por Ley 20.623, de D.O. de 11 de 09 de 2022, se considera como un camino común al interior de una “comunidad rural”, que debe ser mantenido a prorrata por los propietarios con el fin de garantizar el acceso entre el espacio público y los respectivos predios. En ese contexto la instalación de un portón de acceso que limite el camino público del acceso a un camino privado no es constitutivo ni reflejo de nada distinto a lo señalado por la norma citada y al derecho de cualquier propietario o grupo de propietarios a cerrar el acceso privado a sus predios privados, lo que no constituye ninguna tipología de proyecto de ninguna especie.
- b) La existencia de una “sala de ventas” no es expresión de nada distinto que la gestión legítima de una actividad lícita de venta de inmuebles. En este caso, de la venta de inmuebles rurales provenientes de un proceso de división acogido a la ley de división de predios rústicos, certificada por el SAG, inscrita en el Conservador de Bienes Raíces y muchos de ellos transferidos o entregados en arriendo para actividades

agrícolas o forestales. La división y venta o arriendo de inmuebles no está tipificada como ningún proyecto en el artículo 10 de la Ley 19.300.

- c) La existencia de letreros “decorativos de deslindes”, con cercos para cada parcela y por ende de la totalidad del inmueble dividido no es indicativo de nada distinto al hecho lícito y legítimo de demarcar los predios conforme a los planos de división rural aprobados, lo que no constituye ni configura ningún proyecto tipificado en el art. 10 de la Ley 19.300. Con todo, los cercos han sido construidos por los propietarios individualmente;
- d) La existencia de instalaciones de fibra óptica fue el resultado aleatorio de una propuesta de la empresa de telecomunicaciones interesada en atravesar la parcelación con rumbo al norte de ella. De hecho, la línea de fibra óptica atraviesa el conjunto de parcelas y a través de ella hacia el sector del Condominio Vista Hermosa existente al norte de Parcelación Santo Domingo. Con todo, la dotación de servicios de internet no es privativa del área urbana ni configura ni descarta ninguna tipología de proyectos, porque todos, en áreas urbanas como rurales, pueden contar con conexión a internet sin por ello convertirse en nada y, menos, en algún proyecto tipificado en el artículo 10 de la Ley 19.300.
- e) El manejo de taludes para la instalación de viviendas y en los caminos para evitar erosión es una actividad legítima y necesaria en el contexto de las facultades de los propietarios para, con respecto a las normas y permisos sectoriales, levantar sus edificaciones y caminos interiores, y protegerlos de la erosión mediante el manejo de los mismos, actividades que, una vez más es necesario recordar, están entregadas a lo que el DL 3516 hoy llama comunidad rural que, a prorrata, deben mantenerlo. En todo caso, el manejo de taludes para la instalación de viviendas y en los caminos para evitar erosión no se describen ni encuentran tipificados como ninguna causal específica o propia en el art. 10 de la Ley 19.300;
- f) La existencia de algunas viviendas ya construidas y habitadas y otras en fase de construcción, y de otros predios sin ellas, es prueba y efecto del legítimo y particular derecho que le asiste a cada propietario para, en su momento, formas, condiciones y cualidades particulares de cada uno, y de conformidad al inciso 1° del art. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, construir su vivienda y edificaciones para el uso y explotación del inmueble, conforme al proyecto de cada uno, sujetándose en todo, y bajo su responsabilidad, al cumplimiento del art. 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y al art. 2.1.19 de la OGUC. La construcción de la vivienda del y por el propietario, no se encuentra tipificada como ninguna causal específica o propia en el art. 10 de la Ley 19.300.

(xvii) El proyecto posee un Reglamento de Convivencia, el que, a la fecha de fiscalización, se encontraba en proceso de actualización, según consta en el acta de fiscalización del SAG de fecha 17 de marzo de 2021.

Respuesta.

No existe ningún Reglamento de Convivencia ni de ningún tipo entre los parceleros. En Anexo 01 del otrosí se adjuntan a modo de ejemplo 3 certificados de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia que acredita lo anterior.

(xviii) El titular cuenta con derechos de aprovechamiento de aguas, respecto a las aguas superficiales y corrientes del río de Santo Domingo equivalente a 20 l/s, según consta en la Resolución N°052, de fecha 16 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Aguas, Oficina Regional de Los Ríos.

Respuesta.

Conforme se acredita con escritura pública de constitución de la Comunidad de Aguas que se adjunta en Anexo 04 del otrosí, son los parceleros dueños de los derechos de aprovechamiento señalados, los que han constituido una organización de usuarios regulada por el Código de Aguas, con personalidad jurídica y patrimonio propios, y que se encarga de la captación, almacenamiento y conducción de las aguas hasta sus respectivas parcelas, para los fines que estimen pertinentes.

(xix) El proyecto posee cuatro Planes de Manejo Forestal, otorgados por la CONAF, los que constan en las siguientes resoluciones:

- Resolución 410-38-101-18 de CONAF, por 0,19 hectáreas de corta de plantaciones forestales, para ensanches de caminos.
- Resolución 412-341-101-18 de CONAF, por 0,76 hectáreas de corta de bosque nativo, para ensanche y mejoramiento de caminos interiores.
- Resolución 10019200 de CONAF, por corta de 0,4 hectáreas de plantaciones, para mejoramiento de caminos y otras obras civiles.
- Resolución 10019201 de CONAF, por 2,8 hectáreas de corta de bosque nativo para mejoramiento de caminos y otras obras civiles.

Respuesta. –

Efectivamente, como fue informado a propósito de la respuesta a la solicitud de antecedentes en el contexto de la Fiscalización, a la parcelación afectan los Planes de Manejo Forestal antes señalados, solicitados y obtenidos en el marco del cumplimiento de las normas forestales, para las actividades de mejoramiento regularización y extensión de caminos preexistentes y obras relacionadas, lo que no constituye sino prueba del cumplimiento de las normas sectoriales correspondientes, y no la prueba de ninguna tipología de ingreso al SEIA.

Cabe añadir que el Lote A histórico fue objeto de explotación forestal. En Anexo 02 del otrosí se adjuntan antecedentes de la explotación histórica desde el año 1993, incluida la construcción de caminos internos.

(xx) A la fecha de 14 de septiembre de 2021, se encontraba en formación una Cooperativa Apícola de apoyo y gestión para la producción y venta de miel

de abejas, con un total de 33 propietarios registrados, según lo informado por el titular en su presentación de fecha 19 de octubre de 2021.

Respuesta. –

Efectivamente. En Anexo 06 del otrosí se adjuntan los antecedentes correspondientes a la constitución de la Cooperativa, como al nivel de actividades, socios, producciones y ventas, conforme a informe emitido por la Gerente de la Cooperativa, lo que desvirtúa la afirmación de que se trate de una actividad agrícola “supuesta” sino que, por el contrario, demuestra palmariamente la efectividad de la actividad agrícola existente, lo que no es obvio.

(xxi) A su vez, a la misma fecha mencionada en el párrafo anterior, se encontraba en formación una Organización de Usuarios entre los propietarios de las parcelas para la extracción, almacenamiento y conducción de aguas superficiales del río Santo Domingo, en virtud de los derechos de aprovechamiento de aguas de los que son titulares, a fin de realizar la producción y distribución de agua potable para los diferentes lotes. Lo anterior, según lo informado por el titular en su presentación de fecha 19 de octubre de 2021.

Respuesta. -

En Anexo 04 del otrosí se adjunta escritura de constitución de comunidad de aguas, presentada para registro ante la DGA, por la Organización de Usuarios conformada entre distintos propietarios de derechos de aprovechamiento en el sector, para la extracción, almacenamiento y conducción en conjunto, de las aguas superficiales del río Santo Domingo, en virtud de los derechos de aprovechamiento de aguas de los que son titulares.

No es efectivo, en cambio, que la Comunidad de Aguas tenga por finalidad realizar la producción y distribución de agua “potable” para los diferentes lotes. La Comunidad de Aguas, bocatoma y demás obras privadas están definidas y previstas para la conducción de agua *cruda* del Río Santo Domingo, y no existe ningún sistema de tratamiento o potabilización asociado.

Cada propietario, en uso de los litros por segundo disponibles, puede o no optar, dentro de su predio, por aplicar el agua directamente al riego del campo o bebida de animales, o para hacer uso parcial de ella como bebida humana, en cumplimiento del correspondiente sistema particular que deba aprobar con la autoridad sanitaria, en su caso.

(xxii) A la fecha de 14 de septiembre de 2021 se encontraban vendidos un total de 44 lotes, de los cuales 10 lotes ya contaban con viviendas construidas, según se constató en la inspección ambiental de misma fecha realizada por esta Superintendencia.

Respuesta. -

La primera división rural se practicó en julio del año 2018, por lo que efectivamente, al 14 de septiembre de 2021, 3 años después ya se encontraban vendidos un total de 44 lotes, de los cuales 10 a esa fecha ya contaban con viviendas construidas por sus propietarios, de acuerdo a sus propios proyectos.

(xxiii) Se pudo constatar erosión en distintas partes del predio, asociadas a las actividades o labores de apertura y/o ensanche de caminos y de remoción de vegetación en lugares de altas pendientes, según consta en el acta de fiscalización del SAG, de fecha 17 de marzo de 2021.

Respuesta. -

Efectivamente se produjeron erosiones asociadas a la corta de plantaciones de eucaliptus conforme a los Planes de Manejo Forestal antes señalados, para las labores de mejoramiento o ensanche de los caminos preexistentes, las que no fueron mayores (12 a 15 m de longitud) y fueron corregidas con posterioridad a la visita.

Al respecto se tiene presente las conclusiones del Informe Técnico del Sernageomín, 2021, acompañado en el proceso de fiscalización, en el que indica, entre otras cosas, que “Los antecedentes disponibles y las observaciones realizadas en terreno indican que en general existe un buen manejo de los materiales extraídos desde la ladera”; que “La práctica de eliminar los renovals de árboles exóticos permitirá favorecer el crecimiento de los nativos que permiten una mayor biodiversidad y al mismo tiempo un manejo natural de las escorrentías superficiales”; o que “En los sectores como el punto 3, se recomienda la tala de eucaliptus de gran tamaño que podrían caer constituyendo un riesgo para las viviendas y el camino. En su lugar se recomienda reforestar con flora nativa que genera una cubierta vegetal más densa y permite el mejor manejo de la escorrentía superficial”, reforestación con árboles nativos que es, justamente, lo que se está haciendo en el marco del trabajo de la Cooperativa.

(xxiv) Lo anterior se vincula directamente al hecho de que el suelo del predio tiene una clasificación correspondiente a clase 8 según los criterios del SAG; suelos que se caracterizan por tener altas pendientes y en los que, por tanto, se torna prácticamente imposible la realización de actividades de tipo agrícola, forestal o ganadera³. Lo anterior, según consta en el acta de fiscalización del SAG, de fecha 17 de marzo de 2021.

Respuesta. -

Según se acredita con antecedentes del Anexo 02 del otrosí, el terreno ha sido históricamente objeto de explotación forestal, lo que no se compadece con las restricciones señaladas por el informe del SAG. El terreno comprende una antigua plantación de Eucalyptus, habiendo sido históricamente objeto de explotación forestal en años y décadas pasadas, misma que abrió los caminos originales preexistentes.

Con todo, los terrenos no son naturalmente aptos para la actividad ganadera o agricultura intensiva, lo que no obsta a actividades de pequeña o mediana escala, particularmente de parceleros cooperados para el logro de fines como la apicultura, viveros y plantación de plantas nativas y otras actividades complementarias, susceptibles de realizarse en la zona y en el área.

(xxv) El proyecto es de carácter inmobiliario. Esto se desprende de la publicidad del proyecto realizada por el titular, tanto en el predio donde se ejecuta, como a través de su página web, medios en los que se describía al

proyecto como “condominio” o “loteo”, el que además ofrece la oportunidad de disfrutar de un entorno natural único y con la posibilidad de desarrollar actividades de esparcimiento y deportivas en el lugar. A mayor abundamiento, la razón social del titular, “Inmobiliaria Nachtailer SpA” permite presumir el carácter de las actividades que este desarrolla. Por su parte, los antecedentes recabados en la etapa de fiscalización permiten inferir la generación de condiciones mínimas de habitabilidad para la instalación de primeras o segundas viviendas.

Respuesta. –

La compra, división legal y venta de inmuebles rurales es una actividad *inmobiliaria*, es decir, perteneciente o relativo a cosas *inmuebles*, y es perfectamente lícita, y no constituye una causal de ingreso al SEIA conforme a ninguna de las tipologías del art. 10 de la Ley 19.300.

La alusión a “*Condominio*” en el cartel a esa fecha, se debe entender en el contexto de un conjunto de parcelas rústicas, a las que se accede o comparten un mismo camino privado en servidumbre, proveniente de la división de un lote original, y que hoy el inciso 6° del art. 1° del DL 3516, modificado recientemente por Ley 20.623, de D.O. de 11 de 09 de 2022, considera “*caminos comunes al interior de una comunidad rural, sean conformados por servidumbre o lotes camino, deberán ser mantenidos a prorrata por los propietarios con el fin de garantizar el acceso entre el espacio público y los respectivos predios.*”

Así, “*condominio*” o mejor dicho “*comunidad rural*” como ahora lo llama precisamente el DL 3516, no significa nada distinto que la concurrencia legal forzosa de los parceleros en las expensas del camino interior, privado, de acceso a sus parcelas, a prorrata, lo que ratifica el tratarse de una división rural, conforme a sus normas especiales, que no constituye ni coincide con los elementos constitutivos de los “proyectos inmobiliarios” a los que se refiere la norma de la letra h) del artículo 10 de la ley 19.300, ni la letra h) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, conforme se revisa detalladamente en el capítulo siguiente.

II. Análisis de (No) Pertinencia de Ingreso al SEIA

II.1 Antecedentes Generales asociados a la parcelación rural del Lote A, sector Santo Domingo

La división rural objeto del requerimiento corresponde a una parcelación de un predio de 59,23 hectáreas, que a partir del año 2018 realizó 3 procesos sucesivos de división al amparo del DL 3516 del año 1980, generándose un total de 72 parcelas rústicas de entre 0,5 y 5 hectáreas, tal como fue certificado debidamente por el Servicio Agrícola y Ganadero de conformidad al art. 46 de la Ley 18.755, y archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, procediéndose a la enajenación y/o arriendo de ellas.

En la parcelación no existe reglamento de copropiedad o convivencia alguno. En Anexo 01 del otrosí de este escrito se presentan certificados de gravámenes y prohibiciones que acreditan lo anterior.

En la parcelación no existen áreas ni lotes comunes. Cada parcela tiene un propietario, y en algunos casos arrendatario o comodatario.

En la parcelación no existen calles o caminos en espacio público, sino que caminos interiores en base al derecho real civil de servidumbre de paso constituida sobre los mismos predios resultantes de la división, de lo que da cuenta el certificado de Hipotecas y Gravámenes acompañado en el otrosí antes señalado.

En la parcelación no existe sistema de abastecimiento de agua potable ni de tratamiento de aguas servidas. Los propietarios adquirentes o “parceleros”, dueños a su vez de derechos de aguas superficiales del Río Santo Domingo, con fecha 06 de enero de 2022 constituyeron legítima y autónomamente una Comunidad de Aguas u organización de usuarios de acuerdo con las disposiciones del Código de Aguas, para las gestiones destinadas a la captación, almacenamiento y conducción del agua cruda de la fuente, hasta sus respectivas parcelas, para sus fines propios. En Anexo 04 del otrosí de esta presentación se presentan los antecedentes legales que dan cuenta de la constitución legal de la Comunidad de Aguas Santo Domingo, y de la tramitación, por su cuenta, de los permisos ante la DGA para el fin señalado.

En caso de que cada parcelero así lo decida, es responsable de presentar los proyectos de edificaciones para su vivienda particular, la de sus trabajadores, así como la de galpones o instalaciones para la explotación de su inmueble, considerando la contratación de su empalme o sistema eléctrico autónomo, y de los sistemas particulares de agua potable como de tratamiento de aguas servidas de conformidad a las normas sanitarias.

No existen generación de residuos industriales líquidos de ninguna especie, ni descargas superficiales de aguas servidas a ningún curso de agua.

En el Lote A original, previo a las divisiones practicadas, existían caminos interiores previos provenientes de una explotación forestal anterior con plantación de eucaliptus, y una línea de abastecimiento o suministro eléctrica instalada por el propietario anterior y la empresa eléctrica SAESA, y no se ha ejecutado ni realizado por parte de mi representada ningún empalme o conexión de la línea con ninguna parcela.

En los caminos internos de la parcelación no existe alumbrado público, sino que algunas lámparas tipo *led* fotovoltaicas.

Para desarrollar el destino agrícola del suelo, con fecha 06 de enero de 2022, los parceleros decidieron individual, autónoma y legítimamente, formar una Cooperativa Agrícola de conformidad con la Ley de Cooperativas y su Reglamento, registrándola en el Departamento de Cooperativas del Ministerio de Economía, obteniendo su RUT. Al mismo tiempo los cooperados hicieron inicio de actividades en el Servicio de Impuestos Internos y se registraron en el registro de apicultores del Servicio Agrícola y Ganadero. En Anexo 07 del otrosí se acompaña copia de los registros como productores apiarios efectuados por cada uno de los parceleros interesados en el SAG. A la fecha, y tras 1 año de

funcionamiento, la Cooperativa ha desarrollado exitosamente un conjunto de actividades de producción y venta de miel, construcción de un invernadero general, cultivo de plantas nativas melíferas, capacitaciones, participación en ferias y otras actividades de las que da cuenta detallada el informe de actividades de la Cooperativa que en Anexo 06 del otrosí se acompaña.

En algunas parcelas existen viviendas levantadas independientemente por algunos propietarios, así como invernaderos y otras instalaciones asociadas a la producción de miel.

Con fecha 01 de abril de 2022 mi representada celebró con GALVEZ Y ORTIZ LIMITADA, sociedad del giro agrícola, RUT 76.562.558-0 un contrato de arrendamiento respecto de 24 parcelas de la división, quedando la arrendataria expresamente obligada a cumplir todas las disposiciones legales y reglamentarias sobre protección de los recursos naturales. En Anexo 08 del otrosí se acompaña copia simple del contrato.

Con fecha 11 de abril de 2022, y tras la constitución de la Cooperativa Agrícola Santo Domingo Limitada, mi representada suscribió con ella un contrato de Comodato respecto de la parcela 53, entregándole su uso y administración para el desarrollo de sus fines propios.

II.2 Tipología de la letra h.1.3 del art. 3 del RSEIA, Proyecto Inmobiliario en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha)

A continuación, a la luz de los antecedentes considerados en el requerimiento y aclarados en el punto I y II.1 anteriores, se revisan y analizan las tipologías de ingreso contenidas en el resuelto de la resolución Ex. 2191-22 de la SMA en las que se funda el requerimiento, a saber, las de los de las letras h.1.3) y s) del art. 3 del Reglamento del SEIA.

II.2.1 Introducción

Como es de su conocimiento, el artículo 3 del RSEIA determina “*Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental*”.

En la letra h) de la enumeración o listado del art. 3 se especifican los “*Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas*” definiéndose en el literal h.1. a continuación que “*Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:*

- h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas;*
- h.1.2. Que den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales;*
- h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas; o*

h.1.4. Que consulten la construcción de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil (5.000) o más personas o con mil (1.000) o más estacionamientos.”

Como elementos o partes descriptivas de la tipología de ingreso de “proyecto inmobiliario” cabe distinguir los del enunciado o premisa básica que se señala en la letra h.1, a los que se les suma o añade copulativamente, las especificaciones de los literales h.1.1 a h.1.4 del artículo, de manera tal que existe un “proyecto inmobiliario” para los fines del art. 3 del RSEIA en la medida que se presentan los elementos del enunciado, seguido de uno o más de los elementos específicos del tipo que se especifican.

A continuación revisaremos los elementos descriptivos del enunciado o premisa del tipo para verificar si se configuran en la especie y deba atenderse por consiguiente a uno o más de los elementos específicos del caso.

II.2.2 Elementos Esenciales del Enunciado de la letra h.1

Los elementos del enunciado o premisa base de los proyectos inmobiliarios del tipo señalado en la letra h.1 son 3, a saber:

- a) la existencia de un “*loteo*” o “*conjunto de viviendas*”;
- b) que el loteo o conjunto de viviendas antes señalados contemple *obras de edificación o urbanización*; o
- c) que se trate de un proyecto destinado *equipamiento*.

Por su parte, los elementos específicos del tipo citado, que de manera copulativa completarían la causal, de acuerdo al requerimiento, sería la del literal h.1.3, esto es, que el loteo o conjunto de viviendas se emplace en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas.

A continuación revisaremos uno a uno los elementos esenciales del enunciado del tipo de la letra h.1 señalada como fundamento para requerir el ingreso. En caso de configurarse se debería considerar los elementos especiales del tipo.

II.2.2.1 Con relación a la existencia de un “Loteo” o “conjunto de viviendas”

a) En cuanto al “Loteo”

En esta materia existe definición legal, por lo que es necesario estarse a ella, a saber:

“Loteo de terrenos: *Proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización.” (Art. 1.1.2 OGUC)*

De la definición legal señalada se desprenden los siguientes requisitos copulativos:

- a.1) la existencia de un predio que se divide;
- a.2) que contemple la apertura de nuevas vías públicas;
- a.3) que contemple su urbanización.

Con relación a lo anterior, en el presente caso se trata efectivamente de un predio que se divide (a.1), pero no se contempla ni la apertura de nuevas vías públicas (a.2), ni su correspondiente urbanización (a.3), por lo que legalmente no se está en presencia de un loteo de terrenos.

Por el contrario, la división del ex Lote A se realizó, como está certificado por el SAG, y archivado en el Conservador de Bienes Raíces, de acuerdo al proceso de división reglado por el inciso 1° del artículo 1° del DL 3516¹, el cual corresponde a un proceso de división distinto al del loteo, especial para el área rural, y que, en esas condiciones no genera vías públicas ni urbanización.

En efecto, es esencial de un loteo, en primer lugar, la apertura de nuevas vías públicas, lo que en este caso no ocurre, sino que, por el contrario, los caminos interiores de acceso son privados y constituidos, de acuerdo a las exigencias legales, en servidumbres civiles que, conforme al inc. 6° del art. 1° del DL 3516, modificado recientemente por Ley 20.623, de D.O. de 11 de 09 de 2022, corresponden a los “*caminos comunes al interior de una comunidad rural*” y que deben ser mantenidos a prorrata por los propietarios con el fin de garantizar el acceso entre el espacio público y los respectivos predios.

A este respecto es necesario tener presente el numeral 37 del Oficio Ord. 083 de fecha 22 de febrero de 2022, del Jefe de la División de Desarrollo Urbano, que en respuesta al Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental dispone:

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

Lo anteriormente señalado, se ve confirmado por lo dispuesto en el artículo 135 de la LGUC, el cual regula los efectos que se producen con la recepción definitiva de las obras de urbanización referidas en el artículo 134 del mismo cuerpo legal, al señalar, en lo pertinente que:

“Terminados los trabajos a que se refiere el artículo anterior, o las obras de edificación, en su caso, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción al Director de Obras Municipales. Cuando la Dirección de Obras Municipales

¹ El inciso 1° del art. 1° del DL 3.516, de División de predios Rústico señala: “Los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas.”. (El destacado es nuestro)

acuerde la recepción indicada, se considerarán, por este solo hecho, incorporadas:

a) Al dominio nacional de uso público, todas las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contemplados como tales en el proyecto (...)" .

Aparte, el numeral 11 del Oficio 083 antes citado dispone:

"...y según lo precisa la Circular DDU 371, cuando se aprueba un loteo, existe por definición, la ejecución de obras de urbanización por parte del propietario, estando obligado a 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 aguas lluvias, y las obras de defensa y servicio del terreno, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.4. N° 1 de la OGUC".

b) En cuanto al "conjunto de viviendas"

Por su parte, en cuanto a la existencia de un "conjunto de viviendas" cabe señalar, en primer lugar, que mi representada no ha construido ni construirá ninguna vivienda.

A este respecto es pertinente considerar lo dispuesto en los números 4, 5 y 7, página 8, del Oficio Ord. 202299102901, del 23 de octubre del año 2022, del Director Ejecutivo del SEA, en el que a propósito de una fiscalización de la SMA respecto de una división rural le responde literalmente lo siguiente:

"4. En esta misma materia, y en base a los antecedentes analizados, cabe señalar que el proyecto comprende la subdivisión del predio original en diversos lotes con la finalidad de ser vendidos individualmente a terceros, sin contemplar la construcción de viviendas en dichos lotes. En el evento que cada futuro propietario desee construir una vivienda, éste deberá gestionar el respectivo permiso de edificación, según corresponda, y ejecutar las obras de edificación por su cuenta."

"5. En relación con lo anterior, y a diferencia de lo sostenido por la SMA, no se estima plausible concluir que el proyecto "contempla" la construcción de viviendas, en tanto la determinación de ejecutarlas dependerá en definitiva de los futuros propietarios, y no del titular fiscalizado. Adicionalmente, en el procedimiento administrativo no constan antecedentes que permitan determinar con certeza el número y características constructivas de cada edificación futura, circunstancia que contraviene la normativa que rige el SEIA, por cuanto no sería posible desarrollar adecuadamente un procedimiento de evaluación ambiental, que cumpla con su finalidad, cual es precisamente, determinar si el impacto ambiental de una actividad o proyecto se ajusta a las normas vigentes. En términos generales, la evaluación de impacto ambiental en el marco del SEIA se basa en el análisis de las partes, obras y acciones de un proyecto o actividad a ejecutarse y cómo éstas alteran los componentes del medio ambiente. De no precisar adecuadamente la información correspondiente a la descripción de proyecto, la consecuente predicción y evaluación de los impactos será inoficiosa."

“7. Finalmente, es menester señalar que la circunstancia de existir actualmente viviendas -ya terminadas o en construcción- no modifica la conclusión precedente, ya que dichas obras no fueron parte del proyecto del titular, sino que han sido ejecutadas por los mismos propietarios una vez que han adquirido su respectivo predio.”

Como constata la Directora Ejecutiva del Servicio de Evaluación, no es posible considerar como parte de un proyecto de mi representada, la eventual e hipotética construcción de las viviendas por parte de los propietarios de las parcelas, en uso de las facultades que le concede el inciso primero del art. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, como propietario del predio, conforme al cual en el área rural está expresamente permitido levantar las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, en su caso.

Cabe tener presente, además, que el elemento “conjunto de viviendas” como parte de la premisa en análisis, viene a ser la consecuencia de lo que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones trata en diversas disposiciones², en las que junto con el loteo o división del suelo que genera vías públicas y su urbanización, en el mismo permiso se comprende la ejecución de las viviendas correspondientes para cada lote, conocido como “loteo con construcción simultánea”.

Sin perjuicio de que, como es de manifiesto ni se le ha imputado, mi representada jamás ha construido ninguna vivienda, es necesario advertir que, por las razones antedichas, no pudiendo haber loteo, no es posible que exista un “loteo con construcción simultánea” de las viviendas. De acuerdo a lo anterior, no habiendo loteo, ni comprendiéndose por mi representada la construcción de nada, no se configura la premisa en análisis.

II.2.2.2 Con relación a que se contemple obras de edificación o urbanización

a) En cuanto a la edificación

Respecto de contemplarse obras de edificación, valga lo señalado precedentemente, en el sentido de que mi representada no ha contemplado ni contempla la construcción de edificaciones, siendo de iniciativa eventual y facultad legal de cada propietario el decidir si construye o no su vivienda propia o la de sus trabajadores, en su caso, lo que no puede imputarse como partes constitutivas de ningún proyecto de mi representada que pudiera ser susceptible de describir, asumir y responsabilizarse, ya que, como señala la Directora Ejecutiva, se trata de un hecho ajeno, respecto del cual no tiene injerencia alguna en determinar qué se construye, cómo se proyecta hacerlo, cuándo lo haría ni dónde eventualmente el propietario decide levantar su vivienda o la de algún trabajador, en su caso, por lo que resulta totalmente impracticable el requerimiento en esta parte.

b) En cuanto a la urbanización

b.1) Inexistencia de los elementos esenciales que definen legalmente una “urbanización”

² Art. 3.1.5; Art. 3.4.1; Art. 5.1.5; Art. 5.2.6; y Art. 6.2.8.-

En esta materia cabe señalar nuevamente que existe definición legal expresa, por lo que es necesario estarse a ella. Así, el art. 2.2.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) señala lo siguiente:

*“Se entiende por **urbanización** la ejecución o ampliación de las obras de infraestructura y ornato señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que se ejecutan en el espacio público existente, al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo, o en el área del predio que estuviere afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.*

La urbanización comprende dos tipos de gestión:

- 1. La ejecución de obras de urbanización al interior de un predio por parte de su propietario.*
- 2. La ejecución de obras de urbanización en el espacio público, por parte de los municipios u otros organismos públicos.*

Los casos en que corresponde la obligación consignada en el número 1. anterior son los que establece el artículo 2.2.4. de este mismo Capítulo”.

El art. 2.2.4 de la OGUC referido señala, por su parte que:

“El propietario de un predio estará obligado a ejecutar obras de urbanización en los siguientes casos:

- 1. Cuando se trata de un loteo, esto es, la división de un predio en nuevos lotes que contempla la apertura de vías públicas. En tales casos el propietario estará obligado a 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 aguas lluvia, y las obras de defensa y de servicio del terreno.*

Asimismo, la aprobación del loteo estará sujeta a las cesiones gratuitas de terreno dispuestas en el artículo 70 del mismo cuerpo legal y en el artículo 2.2.5. de este mismo Capítulo, las que se perfeccionarán al momento de la recepción definitiva de las obras de urbanización. En caso que el proyecto consulte recepciones parciales, el propietario deberá entregar, al menos, las superficies de cesión en forma proporcional a la superficie de terreno que represente cada una de dichas partes.

Cuando se trate de "loteos con construcción simultánea", se seguirán las mismas reglas de este artículo. No obstante, para la recepción de las edificaciones deberá haberse recibido o garantizado previamente las obras de urbanización, salvo que se solicite una recepción conjunta, de conformidad a lo establecido en los artículos 3.3.1., 3.4.3. y 5.2.5. de esta Ordenanza.

- 2. Cuando se trate de proyectos acogidos a la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, cuyo predio esté afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial.*

En estos casos, el propietario estará obligado a urbanizar y ceder, únicamente, la superficie del predio afecta a utilidad pública indicada en el citado instrumento.

3. *Cuando se trate de la subdivisión afecta a declaratoria de utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial y que no contemple aperturas de nuevas vías públicas por iniciativa del propietario; en caso contrario corresponderá a loteo.*

En tal caso, con anterioridad a que el Director de Obras Municipales autorice la enajenación de los sitios resultantes, el propietario deberá urbanizar y ceder, únicamente, la superficie del predio afecta a utilidad pública indicada en el citado instrumento, con un máximo del 30% de la superficie de éste.” (Inc. 1° art. 2.2.4 OGUC)

De la definición legal señalada en el art. 2.2.1 de la OGUC, una “urbanización” requiere la existencia de los siguientes requisitos copulativos, a saber:

- i) la ejecución o ampliación de las obras de infraestructura y ornato señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones;
- ii) que tales obras se ejecuten en el espacio público existente, al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo, o en el área del predio que estuviere afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

Como revisado, el art. 2.2.4 de la OGUC detalla, a mayor abundamiento, los casos en que toca al privado ejecutar las obras de urbanización y, consistentemente con lo señalado por el art. 2.2.1, precisa los casos de un “loteo”, reiterando la definición del art. 1.1.2 de la OGUC, esto es, “*la división de un predio en nuevos lotes que contempla la apertura de vías públicas*”, lo que no sucede en la especie por no generarse ninguna vía pública en tanto bien nacional de uso público, como aclaró la DDU, conforme a lo señalado más arriba (punto II.2.1); cuando se trate de proyectos acogidos a la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, que en la especie tampoco ocurre, dado que se trata de divisiones acogidas al inciso 1° del art. 1° del DL 3.516 tal como consta del mérito de los certificados vigentes y archivados en el Conservador de Bienes Raíces de Valdivia aportados en la etapa de fiscalización; ni se trata de la división de un predio que se encuentre afecto a utilidad pública por algún Instrumento de Planificación Territorial, porque ningún plan regulador aplica en el territorio.

Como se advierte, no concurre ninguno de los casos que el legislador ha definido como esencial o constitutivo de una “urbanización”, por lo que no es posible determinar su existencia prescindiendo de ellos o en virtud sólo de constatar una o más de las obras de infraestructura a que se refiere el art. 134 de la LGUC, si ellas no se ejecutan en el espacio público existente, al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo, en un condominio o en el área del predio que estuviere afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo, nada de lo cual sucede en la especie, como demostrado.

Para comprender adecuadamente lo anterior, cabe tener presente que entre las obras de infraestructura del artículo 134 de la LGUC se señalan múltiples obras susceptibles de realizarse en cualquier parte del territorio sin que por ello se esté en presencia de una “urbanización”, como abrir un camino al interior de un campo, o instalar en él un sistema particular de agua potable o de tratamiento de aguas servidas para la casa del propietario o de algún trabajador, o hacer plantaciones y obras de ornato, o conectar la vivienda del propietario a la electricidad, o ejecutar obras de control de erosión. Todas y cualquiera de estas obras ocurren a diario legalmente en todo el país y por sí solas, no constituyen urbanización si es que no se ejecutan en el marco o contexto que señala la segunda parte de la definición, es decir, (i) en el espacio público existente, (ii) al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo, (iii) en un predio afecto a la ley de copropiedad o iv) en el área del predio que estuviere afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

Si no fuera así, si se atendiera a la mera existencia de cualquiera de las obras a que se refiere el art. 134 de la LGUC sin entender que ellas se definen como parte de las obligaciones de un urbanizador en los casos expresamente definidos, entonces en todo el territorio nacional requerirían el correspondiente permiso de urbanización de la Dirección de Obras Municipales cualquier camino interior en un predio, rural o urbano, todas las conexiones a electricidad, en cualquier parte y para cualquier objeto, cualquier sistema particular de agua potable y alcantarillado, cualquier plantación u obra de ornato, cualquier contención u obra de defensa, todo lo cual no admite ningún análisis ni puede aceptarse sin una flagrante e irresponsable ilegalidad y afectación de la igualdad ante la ley.

Así, aunque en la especie se haya verificado la existencia de mejoramiento de caminos mediante ripio y compactación, ello no configura urbanización puesto que no se hace en los casos típicamente definidos. En efecto, es del mérito de la fiscalización y de los antecedentes del caso, que las obras de mejoramiento y regularización de los caminos existentes, y sus ensanches y extensiones menores, no están en el espacio público, sino sobre terrenos privados en las franjas de servidumbres que la normativa exige para estos casos, las cuales se acreditan a partir del mérito de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes respecto de los predios privados sirvientes. Asimismo, conforme a lo expresado en el número II.2.2.1 de esta presentación se descarta legalmente la existencia de un loteo, habida cuenta que no es el caso de la división de un predio que genere la apertura de vías públicas, como exige la norma. El predio no está acogido a la ley de Copropiedad y estando fuera del límite de todo plan regulador, no está ni puede estar afecto a utilidad pública.

Lo mismo ocurre respecto de cualquiera de las demás obras a que se refiere el art. 134, LGUC, a saber, conexión a electricidad, sistema particular de agua potable o alcantarillado, plantaciones u obras de ornato, obra de defensa, etc.

Al respecto, es necesario aclarar que el artículo 134 de la LGUC no define la existencia de una urbanización, sino que las obligaciones de un urbanizador cuando ha lugar a ella conforme al art 2.2.1 de la OGUC, lo que en este caso no ocurre.

b.2) Ausencia de “urbanización” en divisiones rurales de 0,5 ha mínimas

A mayor abundamiento, resulta imperativo entender, tal como lo hace el Jefe de la División de Desarrollo Urbano conforme al número 7 del ORD 0127 de 29 de marzo de 2022, que *“Respecto a la división de predios rústicos, esto es los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal, ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del Plan Regulador Metropolitano de Concepción, el artículo 1º del DL N° 3.516 dispone que, éstos podrán ser divididos libremente por sus propietarios, siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0.5 hectáreas físicas”*.

Que puedan ser divididos libremente significa, fuera de toda duda, que no les corresponde la obligación de urbanizar.

En efecto, tal como lo dispone el art. 1º inciso 2º letra e) del DL 3.516, la división de predios rurales en predios menores a 0,5 ha físicas ya no es libre o carente de exigencias, sino que, en esos casos, es necesario urbanizarlas mediante la autorización del inciso tercero del art. 55 de la LGUC, referida expresamente a los siguientes casos excepcionales:

- i) para complementar alguna actividad industrial con viviendas,
- ii) para dotar de equipamiento a algún sector rural,
- iii) para habilitar un balneario o campamento turístico, o
- iv) para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento.

El inciso penúltimo del artículo 1º del DL 3516 dispone también que los predios resultantes de una subdivisión quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la LGUC. Lo anterior implica que, los predios resultantes, deberán mantener la aptitud agrícola, ganadera o forestal del inmueble.

Contrariamente a estos casos, en la especie la división del suelo rural efectuada se sujetó al artículo 1º inciso 1º del DL 3.516, siendo la superficie de los predios resultantes siempre mayor a 0,5 ha, como certificado por el SAG; se sujetó al art. 46 de la Ley 18.755, y a la Resolución 3.904 de la Dirección Nacional del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), de 24 de mayo de 2019, que entre sus requisitos considera que todo lote o sitio resultante deberá tener acceso a un espacio de uso público, pudiendo ser ellos establecidos mediante caminos proyectados en servidumbres de tránsito cuya anchura será la que baste a las necesidades del predio dominante, considerando el paso de vehículos, incluidos los de emergencia (número xi del inc. 2º de la letra D del punto 1.4. correspondiendo al SAG certificar el cumplimiento de dicha normativa (art. 46 Ley 18.755), nada de lo cual requiere urbanización alguna.

Tal es así que el artículo 2.1.19 de la OGUC precisa exactamente lo anterior señalando que la división de predios rústicos que se realice de acuerdo al D.L. N° 3.516, de 1980, se someterán a las siguientes reglas, que en el caso sublite corresponde a la señalada en su número 1, que establece:

- 1) *“Según el D.L. N° 3.516, de 1980, los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera*

*de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago, 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 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.**”*

b.3) Preexistencia de elementos de infraestructura en el predio

Sin perjuicio de lo señalado en los puntos anteriores, que por sí solos desvirtúan la existencia de toda urbanización, cabe recordar que, tal como lo consignó el informe de fiscalización, en el predio existía previo a la división practicada, una extensa red de caminos forestales y la alimentación de energía eléctrica.

b.4) Ejecución de obras de captación, almacenamiento y conducción de agua

Aparte, cabe precisar que las obras necesarias para la captación, almacenamiento y conducción de agua, conforme a derechos de aprovechamiento de los parceleros, es propia de cualquier explotación agrícola, pecuaria o forestal de un campo, por lo que no pueden ser consideradas “urbanización” sin trastocar esencialmente la normativa urbanística.

En efecto, las Comunidades de Aguas, como una forma de organización de usuarios definida en el Código de Aguas, son las llamadas a coordinar la gestión de los dueños de derechos de aprovechamiento de aguas para hacer uso de ellos en sus campos para los fines que estimen pertinentes. Es así como se gestiona el agua en todo el área rural del país, y ello no constituye urbanización.

Es la Comunidad de Aguas del Río Santo Domingo, persona jurídica conformada de acuerdo con las disposiciones del Código de Aguas y distinta a mi representada, la responsable y destinada a la gestión de los derechos de aprovechamiento de una fuente común, comprendiendo la bocatoma, almacenamiento y conducción del agua cruda del Río hasta sus parcelas conforme a los derechos respectivos, sin tratamiento o potabilización. En Anexo 04 del otrosí se adjuntan los antecedentes del proyecto solicitado por los miembros de la Comunidad de Aguas en formación.

Por lo anterior, contrariamente a lo que se entiende en la resolución que se responde, la división de predios ni mi representada prevén sistema o servicio de agua potable ni de alcantarillado de aguas servidas, elementos desde ya suficientes como para descartar la existencia de cualquier urbanización. Cada propietario, en su caso y en su mérito, debe tramitar y obtener de la autoridad sanitaria, su correspondiente sistema particular de agua potable y de alcantarillado particular de aguas servidas, conforme a las normas generales del Código Sanitario y Reglamentos.

II.2.2.3 Que se trate de un proyecto destinado a equipamiento

Continúan las hipótesis de “proyectos inmobiliarios” del literal h.1 del art. 3 del RSEIA, con la referencia a los proyectos destinados a equipamiento.

Al respecto cabe consignar, primeramente, que no resulta aplicable esta causal a la división de un predio de 59 ha aproximadamente conforme a las normas del art. 1° inc. 1° del DL

3516, toda vez que ésta en su totalidad, no persigue ni produce ningún otro efecto que la generación de lotes individuales, con acceso a un espacio público, conforme a la ley, y, por tanto, la división no prevé ni responde a ninguna destinación específica, como la que se señala.

Como se consigna en cada una de las compraventas, el propietario es consciente de la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Adicionalmente, la existencia dentro de una parcela en particular, de un invernadero, juegos infantiles y multicancha corresponde a materias analizables y fiscalizables en el contexto y límites de la parcela correspondiente que, en este caso corresponde a la parcela 53 la que, como se dijo más arriba, está destinada al funcionamiento y actividades de la Cooperativa Agrícola Santo Domingo, todo conforme a Comodato otorgado por escritura pública de 11 de abril del 2022, acompañado en un otrosí, y en donde se realizan cultivos y prácticas agrícolas y apícolas, sin perjuicio del fomento de la integración y actividades comunitarias de los cooperados.

Se adjunta en Anexo 06 del otrosí informe de la Cooperativa Agrícola Santo Domingo, emitido por su Gerente General, el que da cuenta de un conjunto de actividades realizadas allí y en el resto de las parcelas de los cooperados. Se reitera que el lote 53 está destinado a los fines de producción de plantas nativas asociadas a la explotación apícola y apoyo de la Cooperativa para sus cooperados.

Finalmente, sin perjuicio de lo señalado y a mayor abundamiento, cabe señalar que las instalaciones del invernadero, juegos infantiles y multicancha, en ningún caso alcanzan las características descritas en el literal h.1.3 (7 ha) considerado en la resolución que se responde, ni cuenta con sistema particular de agua potable ni de alcantarillado (h.1.1); no genera la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas ni troncales (h.1.2), ni consulta la construcción de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil (5.000) o más personas o con mil (1.000) o más estacionamientos (h.1.4), por lo que, en ningún caso, responde al concepto de un proyecto inmobiliario.

II.2.3 Objeto Ilícito en el requerimiento

La Resolución Ex.2191 del año 2022 de la Superintendencia de Medio Ambiente por la cual se da inicio al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA de lo que denomina “Proyecto Inmobiliario Santo Domingo” constituye un acto jurídico administrativo que, como tal debe cumplir requisitos formales y de fondo.

En cuanto a los requisitos de fondo, debe considerar un objeto lícito, esto es, reconocido o permitido por el ordenamiento jurídico nacional, como sería el requerir de ingreso al SEIA un proyecto o actividad que calce con alguna de las tipologías del artículo 10 de la ley 19.300, reglamentados en el art. 3° del RSEIA, y que no lo hubiere hecho.

Del análisis del requerimiento es posible advertir que éste, en lo que respecta al literal h.1 adolece de ilicitud en la medida que se impone al titular asumir una tipología de ingreso que no sólo es extraña y ajena a la realidad y formalidad de la división efectuada, sino que es, además, ilegal e inviable al no presentarse, para tal hipótesis, los supuestos excepcionales

de procedencia de un proyecto inmobiliario en el área rural de conformidad al inciso 3° del art. 55 de la LGUC y que constituye, a su vez, el Permiso Ambiental Sectorial del artículo 160 del RSEIA. De esta manera, un requerimiento de ingreso de estas características no sólo desnaturaliza las características de la división aprobada y de las obras ejecutadas, sino que obligaría a mi representada a someter al SEIA un proyecto ilegal, lo que terminaría impidiendo la aprobación ambiental del mismo.

Tal ha sido el caso de los proyectos “*Loteo Parque La Dehesa*” y “*El Remanso*” que sometidos al SEIA en la Región de Los Ríos por requerimiento de la SMA, en el proceso la SEREMI MINVU de Los Ríos, mediante Oficios N°624, de 08 de Julio de 2021, y N°1084, de 16 de noviembre de 2021, respectivamente, informó al SEA que no cumplen con tales requisitos legales de procedencia, esto es, que *“la subdivisión de Predios existentes y el desarrollo de obras de urbanización básica con fines habitacionales es un objetivo que no se enmarca en ninguna de las excepciones, como son “Para complementar alguna actividad industrial o para dotar de equipamiento a algún sector rural o habilitar un balneario o campamento turístico”, ni tampoco se trata de la “construcción de un conjunto habitacional, de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1000 unidades de fomento, que cuente con los requerimientos para obtener el subsidio del Estado.”* Ninguno de esos proyectos pudo completar el proceso de evaluación ambiental, por ser ilegales.

En resumen, la SMA obliga al titular a someter al SEIA un proyecto que, como lo requiere, no reúne las características para la procedencia del permiso ambiental sectorial del art. 160 del RSEIA, referido a los requisitos establecidos en el inciso 3° del art. 55 de la LGUC antes señalado, lo que constituye un objeto ilícito del mismo, por cuanto contraviene el derecho público chileno, resulta inaceptable para los requeridos, e inconducente a los fines y facultades de la propia SMA.

II.3 Tipología de la letra s)

En los numerales 7 y 8 del acápite de “Conclusiones”, la Res. Ex. 2191-22 de la SMA señala, en síntesis, que a partir de las conclusiones extraídas de la actividad de fiscalización, se tiene que el proyecto contempla la ejecución de obras y actividades a una distancia de 450 metros de áreas colocada bajo protección oficial -Santuario de la Naturaleza Humedales de Angachilla y Humedal Urbano Angachilla-, por lo que podría ser susceptible de afectar sus objetos de protección ambiental, en consideración a su magnitud, envergadura y duración, considerando que el proyecto contemplaría obras o actividades que podrían significar una alteración física o química del Humedal generando, a lo menos, el deterioro y menoscabo de la flora y fauna contenida dentro de este, todo lo cual lleva a que en el N°1 del Resuelvo se inicie el proceso para determinar la pertinencia de ingreso en función de la letra s) del art. 10 de la ley 19.300.

La letra s) del artículo 10 de la ley 19.300 establece que deben someterse al SEIA la *“Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el*

deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie.”

Al respecto, en primer lugar cabe considerar que el área protegida Santuario de la Naturaleza Humedales de Angachilla y el Humedal Urbano Angachilla fueron aprobados mediante Decreto Supremo 28, de 02 de junio del año 2021, y 30 de noviembre del año 2021, respectivamente, es decir son ambos posteriores a los 3 procesos de división completados según Certificados N° 264-V, 53-V y 20-V del Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante “SAG”) de fechas 24 de diciembre 2018, 20 de abril de 2020 y 23 de febrero de 2021, por lo que no pueden afectar ni considerarse en ellos.

Sin perjuicio de lo anterior, la Res. Ex. 2191-22 adolece absolutamente de toda fundamentación en el sentido de explicar, al menos mínimamente, qué tipo de actividades constituirían las fuentes susceptibles de alterar física o químicamente el humedal protegido, o significar el deterioro y menoscabo de la flora y fauna contenida dentro de este.

Cabe señalar, al respecto, que en los 500 m o 450 m de distancia que señala la Resolución Ex. como distancias al portón y límite más cercano de 1 de las parcelas, se emplazan otros predios privados y la Ruta T-206, camino público de acceso sur a la ciudad de Valdivia, los que hacen de barreras natural y artificial respecto de cualquier injerencia o afectación que la mera existencia de la división pudiera producir en las áreas protegidas antes señaladas.

Aparte, las potenciales fuentes susceptibles de generar impacto no son otras que las eventuales viviendas y pequeñas actividades agrícolas, apícolas, de cultivo de plantas nativas u otras menores que los propietarios o arrendatarios de los predios realizan a la fecha o puedan realizar, en una superficie de 59 ha, cuyo límite opuesto se ubica a más de 2 kilómetros del borde del Santuario, y a más de 9 kilómetros del Humedal Urbano Angachilla.

Aparte, la división rural no genera ni contempla ningún sistema colectivo de tratamiento de aguas servidas, y no existe ningún tipo de riles ni de descarga superficial de aguas de ningún tipo a ningún curso de aguas ni al terreno. Cada propietario considera, bajo su responsabilidad, la aprobación de sistemas de tratamiento de aguas potable y servidas por parte de la Secretaría Regional Ministerial de Salud, que aseguren la inocuidad de ellas para la salud humana y la protección del medio ambiente. Como se desprende del informe de fiscalización, no existe infiltración de aguas servidas domésticas directamente al subsuelo, sin tratamiento previo.

Conforme al informe de Actividades de la Cooperativa, adjunto en Anexo 06 del otrosí, las actividades de los cooperados, que pueden considerarse como posibles fuentes de impacto, corresponden a las siguientes:

1. Instalación de Viveros
2. Reforestación con plantas nativas Melíferas
3. Construcción de Bodegas para materiales
4. Talleres de Reparación
5. Apiarios o tenedores de abejas

6. Lombricultura
7. Planta de Procesos (extracción de miel)
8. Instalaciones Administrativas de la Cooperativa.

De acuerdo a lo anterior, no existe ni se avizora, producto de la división rural efectuada, ni de sus efectos o actividades proyectadas, fuente alguna de contaminación o alteración físico química alguna capaz de producir el deterioro y menoscabo de la flora y fauna contenida dentro de este.

Las actividades apícolas consideradas y realizadas a la fecha, conforme al Informe de Actividades de la Cooperativa que se adjunta en Anexo 6 del otrosí, apuntan al cultivo y restablecimiento de plantas nativas y endémicas en la parcelación, de carácter melífero, para efectos de la producción de miel, lo que en ningún caso permite deducir de ello la susceptibilidad de afectación que, de manera infundada, se sostiene en la resolución en comento.

En relación con la conclusión anterior, cabe considerar el Oficio ORD. N° 161081, de 17 de agosto de 2016, de la Dirección Ejecutiva del SEA, que complementó su ORD. N° 130844 de 2013, y aplicando el Dictamen N° 48.164, de 2016, de la Contraloría General de la República, estableció que la redacción del artículo 10° de la Ley N° 19.300 debía entenderse en forma armónica con la intención del legislador, presente en el Mensaje Presidencial, en el sentido que no tenía por objeto la evaluación ambiental de todos los proyectos sin importar su envergadura, sino que dicho trámite se debía entender respecto de aquellos que eran “susceptibles de causar impacto ambiental”. Esta consideración y criterio, aunque anterior a la norma de la letra s) en cuestión, aplica claramente al caso sublite.

En ese contexto, el ORD. N° 161081, recién mencionado, indica que “De acuerdo con lo anterior, cuando se contemple ejecutar una “obra”, “programa” o “actividad” en un área colocada bajo protección oficial, debe necesariamente realizarse un análisis previo sobre si tales obras son susceptibles de causar impacto ambiental, considerándose como criterio el determinar si se justifica que ellas sean objeto de una evaluación ambiental”. Y agrega “En particular, debe considerarse la envergadura y los potenciales impactos del proyecto o actividad, en relación al objeto de protección de la respectiva área, de manera que el sometimiento al SEIA tenga sentido y reporte beneficios concretos en términos de prevención de impactos ambientales adversos”. (Énfasis agregado).

A la luz de los antecedentes presentados, así como de la información disponible en este expediente administrativo, resulta evidente que la división rural en cuestión no genera o presenta impactos ambientales actuales ni futuros, ni menos de una magnitud o envergadura que justifique una evaluación ambiental.

POR TANTO,

A LA SEÑORA SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE PEDIMOS, tener por evacuado el traslado conferido, y en definitiva resolver que no corresponde someter al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental el proceso de parcelación del Lote A, sector Santo Domingo, efectuado por mi representada conforme al art. 1° inc. 1° del DL 3516

según Certificados N° 264-V, 53-V y 20-V del Servicio Agrícola y Ganadero de fechas 24 de diciembre 2018, 20 de abril de 2020 y 23 de febrero de 2021, respectivamente.

PRIMER OTROSÍ: Solicitamos al Sr. Superintendente del Medio Ambiente tener por acompañados los siguientes documentos:

1. Carpeta Certificados Conservador de Bienes Raíces
 - Certificado Gravámenes y Prohibiciones inscripción de fojas 845 número 802 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia del Año 2021;
 - Certificado Gravámenes y Prohibiciones inscripción de fojas 3381 número 2968 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia del Año 2019;
 - Certificado Gravámenes y Prohibiciones inscripción de fojas 3407 número 2993 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia del Año 2019;
 - Copia de inscripción de fojas 3514 número 3400 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia del Año 2018.
2. Carpeta Plan de Manejo Forestal Histórico del año 1993 y anexos
3. Carpeta Certificado de Instalaciones Eléctricas Preexistentes
 - Certificado emitido por la Sociedad Austral de Electricidad S.A. "SAESA" respecto de la red eléctrica existente desde el 1 de mayo de 2001.
4. Carpeta Comunidad de Aguas y Bocatoma
 - Certificado de Ingreso de Construcción, Modificación, Cambio y Unificación de Bocatomas Art. 151, de fecha 03 de marzo de 2022;
 - Copia de Escritura Pública de Constitución Comunidad de Aguas Superficiales del Río Santo Domingo de fecha 6 de enero de 2022, Repertorio N° 64-2022, ante notario público interino don Claudio Eugenio Aravena Bustos;
 - Documento adjunto consistente en Registro de Comuneros Comunidad de Aguas Río Santo Domingo;
 - Extracto Solicitud de Aprobación Construcción Bocatoma;
 - Escrito solicitud de Aprobación de Proyecto de Construcción de Bocatoma.
5. Carpeta Comodato Parcela 53 a Cooperativa
 - Copia de Escritura Pública de Comodato entre Inmobiliaria e Inversiones Nachtailer y Cía SpA y Cooperativa Agrícola Santo Domingo Limitada, de fecha 11 de abril de 2022, Repertorio N° 1447-2022, ante notario público interino don Claudio Eugenio Aravena Bustos.
6. Carpeta Antecedentes Cooperativa Agrícola Santo Domingo

- Carta conductora de fecha 10 de enero de 2023 de Cooperativa Agrícola Santo Domingo a Mabel Nachtailer con informe técnico y económico de Cooperativa Agrícola Santo Domingo y sus socios;
 - Informe Técnico Económico Cooperativa Agrícola Santo Domingo;
 - Acta Junta General Constitutiva Cooperativa Santo Domingo Limitada, ante notario público interino don Claudio Eugenio Aravena Bustos, de fecha 02 de febrero de 2022;
 - Reducción a escritura pública del Acta Junta General Constitutiva Cooperativa Santo Domingo Limitada, otorgado el 07 de enero de 2022 ante notario público interino don Claudio Eugenio Aravena Bustos, Repertorio N° 94-2022;
 - Extracto de Constitución Cooperativa Agrícola Santo Domingo Limitada;
 - Publicación en el Diario Oficial de la Constitución de la Cooperativa Agrícola Santo Domingo Limitada, con fecha 3 de febrero de 2022;
 - Copia de certificado de inscripción y publicación del extracto de constitución de la Cooperativa Agrícola Santo Domingo Limitada;
 - Certificado de RUT correspondiente a la Cooperativa Agrícola Santo Domingo Limitada, emitido por el Servicio de Impuestos Internos (SII);
 - Declaración jurada de inicio de actividades Folio N° 21951524301 emitido por el SII con fecha 22-02-2022;
 - Primera Reunión de Consejo de Administración Cooperativa Agrícola Santo Domingo Limitada;
 - Acta Primera Reunión de Consejo de Administración Cooperativa Agrícola Santo Domingo Limitada, reducida a escritura pública de fecha 14 de marzo de 2022 Repertorio N°1041-2022, ante notario público interino don Claudio Eugenio Aravena Bustos;
 - Archivo Excel con Listado de Integrantes de Cooperativa Agrícola Santo Domingo Limitada.
7. Carpeta Certificados de Registro de Apicultores
8. Carpeta Contrato Arrendamiento de Parcelas a Galvez y Ortiz Limitada de fecha 01 de abril de 2021.

SEGUNDO OTROSÍ: Solicitamos al Sr. Superintendente del Medio Ambiente tener presente que el patrocinio y poder con que actuamos fue constituido en otrosí del escrito de ampliación de plazo ingresado con fecha 27 de diciembre de 2022 a esta Superintendencia del medio ambiente, junto con la copia autorizada de la escritura pública del poder conferido a los suscritos, que acredita nuestra personería para representar a la sociedad requerida.



Giuliana Civera
14.529.01477
GIULIANA CIVERA

Ignazio Troiano
17.752.011-K