

En lo principal, interponen recurso de reposición; en el primer otrosí, solicitud que indican; en el segundo otrosí, acompañan documentos; en el tercer otrosí, solicitud de oficio.

**Sra. Marie Claude Plumer Bodin**  
**Superintendente del Medio Ambiente**

Vanessa Facuse Andreucci y Waleska Navea Rojas, abogadas, en representación de **Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA** (“I.I. Chicureo”), en autos Expediente REQ-020-2022, a la Sra. Superintendente del Medio Ambiente respetuosamente decimos:

Que, de conformidad a lo establecido en el artículo 59 de la Ley N°19.880, de Bases de los Procedimientos Administrativos (“Ley N°19.880”), interponemos recurso de reposición en contra de la Resolución Exenta N°1.936 de la Superintendencia del Medio Ambiente (“SMA” o “Superintendencia”), dictada con fecha 21 de noviembre de 2023<sup>1</sup> (“Resolución Recurrída”), que dio término anticipado al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“SEIA”), respecto del Proyecto Hacienda Guay Guay (“Proyecto” o “Guay Guay”), y derivó los antecedentes a la División de Sanción y Cumplimiento de la SMA, por las consideraciones de hecho y fundamentos de derecho que se exponen a continuación.

Para efectos de orden, esta presentación se estructura de la siguiente manera:

<b>I.</b>	<b>ANTECEDENTES .....</b>	<b>2</b>
<b>II.</b>	<b>EL INFORME DEL SEA.....</b>	<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>LA RESOLUCIÓN RECURRIDA .....</b>	<b>5</b>

---

<sup>1</sup> Notificada a I.I. Chicureo con fecha 24 de noviembre de 2023.

III.1. LA RESOLUCIÓN RECURRIDA YERRA AL DESCRIBIR LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS APLICABLES AL PROYECTO, OBIANDO QUE ELLO ESTÁ SOMETIDO AL CONOCIMIENTO DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA .....	6
III.2. LA RESOLUCIÓN RECURRIDA SE BASA EN SUPUESTOS FÁCTICOS Y JURÍDICOS ERRÓNEOS RESPECTO A LAS CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO .....	8
A. LA RESOLUCIÓN RECURRIDA SE BASA EN QUE EXISTE UNA SUPUESTA INCOMPATIBILIDAD ENTRE LAS OBRAS QUE CONTEMPLA EL PROYECTO Y LOS USOS DEL ART. 8.3.1.1. DEL PRMS.....	8
B. LA RESOLUCIÓN RECURRIDA CONCLUYE ERRÓNEAMENTE QUE EL PROYECTO NO SE ENCUENTRA EN UNA SITUACIÓN JURÍDICA CONSOLIDADA EN MATERIA URBANÍSTICA. ...	14
C. LA RESOLUCIÓN RECURRIDA INCURRE EN UN ERROR AL ESTIMAR QUE EL PROYECTO REQUIERE DE LOS INFORMES FAVORABLES DEL ART. 55 DE LA LGUC.....	15
III.3. LA RESOLUCIÓN RECURRIDA VULNERA LOS PRINCIPIOS DE CONCLUSIVIDAD, ECONOMÍA, DESFORMALIZACIÓN Y CONFIANZA LEGÍTIMA, TODOS, CONSAGRADOS EN LA LEY N°19.880	16

## I. ANTECEDENTES

1. El año 2020 la SMA fiscalizó el Proyecto, atendiendo una denuncia de la Ilustre Municipalidad de Colina, principalmente por estar emplazado en un Área de Preservación Ecológica (“APE”) regulada por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (“PRMS”).
2. En el marco de dicha fiscalización, en el mes de julio de 2020, la SMA emitió un Informe Técnico de Fiscalización Ambiental (“IFTA”), suscrito por la fiscalizadora María Alicia Cavieres, y aprobado por doña Claudia Pastore, ambas de la División de Fiscalización.
3. Dicho informe concluyó **que Guay Guay no cumplía con las características de un proyecto que deba someterse al SEIA bajo los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (“Ley N°19.300”).
4. Posteriormente, la Contraloría General de la República emitió el Dictamen N°E39.766/2020 que cambió el criterio sobre considerar las APE como Áreas Bajo Protección Oficial para efectos de lo establecido en el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, lo que sólo

aplicaría a proyectos futuros, esto es, que: (i) no hayan iniciado su ejecución a la fecha de su dictación (septiembre 2020); y, (ii) que cuenten con las autorizaciones debidas, en razón de la protección del principio de seguridad jurídica.

5. Como consecuencia, de dicho Dictamen la SMA requirió de información a Guay Guay para efectos de determinar si cumplía ambos requisitos, la que fue respondida de manera oportuna e íntegra, demostrando que el Proyecto no solo había iniciado su ejecución<sup>2</sup>, sino que también se encontraba amparado por la regulación aplicable en la especie.
6. Además, considerando (i) la entrada en vigencia del SEIA el 3 de abril de 1997, (ii) que dicho instrumento no tiene efectos retroactivos y que (iii) el hito de inicio de la ejecución del Proyecto es la subdivisión efectuada un año antes<sup>3</sup>, es necesario concluir que el Proyecto nunca tuvo la obligación de someterse al SEIA<sup>4</sup>.
7. Luego de casi dos años, la SMA mediante Resolución Exenta N°1609, de fecha 20 de septiembre de 2022, decidió iniciar un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA en su contra por *“configurarse las tipologías descritas en los literales b) -desarrollado en el subliteral h.1.3) del artículo 3° del RSEIA- y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300”*<sup>5</sup> otorgando traslado a mi representada, para hacer valer nuevamente sus observaciones, alegaciones o pruebas que estimare pertinentes.
8. Así, I.I. Chicureo evacuó dentro de plazo el traslado conferido, solicitando que se ponga término y se archive el presente procedimiento, declarando: **(i)** la imposibilidad de continuarlo, por existir un pronunciamiento previo de la SMA que exime al Proyecto del ingreso al SEIA y, en todo caso, por haber operado la institución del decaimiento y haberse configurado otros vicios gravísimos durante su substanciación que impiden su prosecución;

---

<sup>2</sup> En este sentido, se dio cuenta que el hito del inicio de la ejecución del Proyecto fue la subdivisión certificada por el Servicio Agrícola y Ganadero (“SAG”) en el año 1996. Certificado N°4.734 del SAG de fecha 30.10. 1996.

<sup>3</sup> Cabe señalar que lo anterior confirmado en el Informe del SEA al sostener que “cabe comprender en el proyecto la subdivisión de los predios” y que “el proyecto presupone la subdivisión del suelo efectuada previamente”.

<sup>4</sup> Este criterio ha sido utilizado por la propia SMA, por ejemplo, en el procedimiento D-066-2016, cuando para formular cargos asociados al fraccionamiento de proyectos inmobiliarios, la SMA retrocede hasta gestiones anteriores a la adquisición de los inmuebles por parte del sujeto regulado para generar la hipótesis de fraccionamiento de proyectos, en particular para el elemento subjetivo exigido por la Ley.

<sup>5</sup> Resolución Exenta N°1.609 de la SMA de 2022, p.20.

y, aún más, **(ii)** insistiendo que el Proyecto no debe ser sometido al SEIA porque no califica en ninguna de las tipologías de ingreso previstas en los literales h) y p) referidas, tal como ya había declarado la SMA.

9. Respecto a esta última razón, se demostró a la SMA, respecto de la tipología establecida en la letra h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, que el Proyecto **(i)** no es un proyecto inmobiliario y **(ii)** que éste no es susceptible de causar impacto ambiental. Con relación a esta tipología, no hay mucha discusión, pues incluso el Informe del Servicio de Evaluación Ambiental (“SEA”) evacuado en este procedimiento descartó que el Proyecto constituya loteos o conjuntos de viviendas.
10. Por último, esta parte hizo presente a la SMA, que se encuentra en una situación jurídica consolidada a partir de la certificación de la subdivisión en el año 1996 por el SAG<sup>6</sup>, y que es el único permiso que requiere I.I. Chicureo, puesto que no ha ejecutado ni ejecutará obras de urbanización o edificación.

## II. EL INFORME DEL SEA

11. Mediante Ord. N°2.452, de fecha 30 de septiembre de 2022, la SMA solicitó a la Dirección Ejecutiva del SEA que emita un informe acerca de si el Proyecto podría configurar alguna de las hipótesis establecidas en los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.
12. La Dirección Ejecutiva del SEA evacuó el informe solicitado por esta Superintendencia mediante Oficio Ordinario N°202399102129, de fecha 10 de febrero de 2023 (el “Informe del SEA”), concluyendo, por una parte, **que no se configura respecto del Proyecto la tipología establecida en el literal h.1.3) del artículo 3 del RSEIA, al no corresponder a un “loteo” o “conjunto de viviendas”,** - y por otra, que, preliminarmente, se configuraría la tipología establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, por no haberse acreditado, a juicio del SEA, que el proyecto tiene una situación jurídica consolidada,

---

<sup>6</sup> Este criterio ya ha sido considerado pro el SEA para proyectos análogos. Véase al efecto: Ord. N°20211310232 del Servicio de Evaluación Ambiental de fecha 23 de agosto de 2021.

desarrollada al amparo de las autorizaciones pertinentes, por lo tanto, excluyéndose de la excepción establecida en el Dictamen N°39.766/2020, para no considerar las zonas APE como “áreas bajo protección oficial” .

13. Como se desarrollará en los siguientes apartados de esta presentación, el Informe del SEA contiene varias imprecisiones, fácticas y jurídicas respecto del Proyecto de mi representada, las que en definitiva, han influido en los yerros detectados en la Resolución Recurrída.

### III. LA RESOLUCIÓN RECURRIDA

14. La Resolución Recurrída pone término anticipado al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso, REQ-020-2022, y derivó los antecedentes del Proyecto a la División de Sanción y Cumplimiento, para que “*actúe a sus atribuciones respecto a la elusión al SELA objeto del procedimiento de requerimiento de ingreso a dicho sistema*”<sup>7</sup>.
15. Como antecedente, esta Superintendencia señaló que inició el presente procedimiento como resultado de sus actividades de fiscalización, mediante la cual concluyó que “*existían indicios suficientes para iniciar dicho procedimiento*”<sup>8</sup>, pues el Proyecto se trataría de “*uno de carácter inmobiliario*”<sup>9</sup> en específico, de un “*loteo y conjunto de viviendas, que contemplaría obras de edificación y urbanización*”<sup>10</sup>; y, que su ejecución implicaría “*la presencia, durante la fase de construcción, de maquinaria pesada y, durante la fase de operación, de infraestructura y viviendas, así como de personas y familias actualmente ajenas al sector (...)*”<sup>11</sup>.
16. Ello, sumado a las conclusiones expuestas en el Informe del SEA, llevaron a la SMA a estimar que se reunieron los antecedentes suficientes para dar cuenta de una posible infracción al artículo 35, letra b) de la Ley N°20.417, por no contar con una Resolución de Calificación Ambiental (“RCA”).

---

<sup>7</sup> Resolución Recurrída, p.8.

<sup>8</sup> Resolución Recurrída, p.3.

<sup>9</sup> Resolución Recurrída, p.3.

<sup>10</sup> Resolución Recurrída, p.3.

<sup>11</sup> Resolución Recurrída, p. 3.

17. Por último, la SMA concluyó que, aún en caso de comprobarse una eventual elusión, “*el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso perdió su objeto*”, por un supuesto problema de compatibilidad territorial del Proyecto.
18. La Resolución Recurrída se basa en supuestos de hecho y derechos erróneos que se pasan a desarrollar, que exigen sea dejada sin efecto.

**III.1. LA RESOLUCIÓN RECURRIDA YERRA AL DESCRIBIR LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS APLICABLES AL PROYECTO, OBIANDO QUE ELLO ESTÁ SOMETIDO AL CONOCIMIENTO DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA**

19. La Resolución Recurrída puso término al procedimiento al advertir un supuesto “*problema de compatibilidad territorial del proyecto, lo que comprometería su evaluación ambiental*”. Para llegar a dicha conclusión, hace suyo el Informe del SEA, que señala existiría una “*incompatibilidad advertida entre las obras del mismo –ejecutadas y por ejecutar–, y los usos contemplados en el artículo 8.3.1.1. del PRMS*”.
20. No obstante, existen diversos procedimientos administrativos y judiciales vigentes, en los que se está discutiendo cuáles son las normas urbanísticas aplicables al Proyecto. A mayor abundamiento, actualmente el Juzgado de Policía Local de Colina en autos Rol N°4.758-2022, a raíz de una denuncia interpuesta por la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (“Seremi Minvu”) debe resolver si el Proyecto se ajusta a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”).
21. Por lo anterior, es el Juzgado de Policía Local quien debe zanjar la discusión urbanística y no la SMA y el SEA quienes, además, no cuentan con competencia para pronunciarse al respecto.
22. Adicionalmente, el SEA basa también su análisis urbanístico en el Dictamen N°E281581, de fecha 25 de noviembre de 2022, de la Contraloría General de la República (“CGR”) que realizó una nueva interpretación sobre la aplicabilidad del art. 55 de la LGUC.

23. Dicho dictamen también está siendo impugnado en una serie de procesos judiciales. En efecto, se interpusieron recursos de protección<sup>12</sup> y demandas de nulidad de derecho público<sup>13</sup> en contra de dicho dictamen, las cuales están todavía en tramitación.
24. Es más, una de las demandas de nulidad de derecho público fue interpuesta por la propia Ilustre Municipalidad de Colina, que es precisamente el órgano competente –de conformidad al artículo 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades– para “[v]elar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del plan regulador comunal y de las ordenanzas correspondientes”.
25. En este sentido, dicha Municipalidad declaró expresamente en su demanda que en los últimos 25 años ha otorgado en APE permisos de edificación y, además, que se han otorgado por “*los organismos pertinentes autorizaciones para ejecutar trabajos de instalación de redes y trazados de electricidad, agua potable y mejoramiento de caminos privados al interior de la subdivisión, todo lo que fue ejecutado al amparo de lo dispuesto en el artículo 2.1.29 de la OGUC...*”.
26. En consecuencia, encontrándose estos litigios todavía pendientes, **no corresponde que otras autoridades –entre ellas, esta SMA– asuman o tengan por ciertas meras interpretaciones de las normas urbanísticas y de su aplicabilidad sobre el Proyecto, mientras que ellas no han sido resueltas en las instancias judiciales correspondientes.** Si así lo hiciera esta Superintendencia, podrían incluso generarse pronunciamientos contradictorios.
27. Con todo, por esta misma razón el Informe del SEA señaló que **tenía el carácter de preliminar:**

**“con ocasión del análisis de la tipología establecida en el literal h), se hace presente que la conclusión arribada en los párrafos anteriores tiene un carácter preliminar, en tanto se sustenta en la interpretación que hace este Servicio de la normativa urbanística, con el objeto de**

---

<sup>12</sup> Rol N°162.173-2022 ante la Il. Corte de Apelaciones de Santiago y Rol N°189.830-2023 ante la Excm. Corte Suprema.

<sup>13</sup> Rol C-3538-2023 ante el 9° Juzgado Civil de Santiago y Rol C-4646-2023 ante el 22° Juzgado Civil de Santiago.

dilucidar las autorizaciones que son jurídicamente procedentes para el caso examinado.”<sup>14</sup>;

“es necesario incorporar una nueva prevención: conforme al mérito de los argumentos y antecedentes expuestos en la presente sección 4.2, **y de confirmarse el criterio interpretativo de la normativa urbanística utilizado por este Servicio**, sigue resultando inoficioso el ingreso al SEIA”<sup>15</sup>.

28. En conclusión, procede que la SMA deje sin efecto la Resolución Recurrída, y en su reemplazo, ponga término al procedimiento de autos.

### **III.2. LA RESOLUCIÓN RECURRIDA SE BASA EN SUPUESTOS FÁCTICOS Y JURÍDICOS ERRÓNEOS RESPECTO A LAS CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO**

#### **A. LA RESOLUCIÓN RECURRIDA SE BASA EN QUE EXISTE UNA SUPUESTA INCOMPATIBILIDAD ENTRE LAS OBRAS QUE CONTEMPLA EL PROYECTO Y LOS USOS DEL ART. 8.3.1.1. DEL PRMS**

29. El principal argumento de la SMA, para poner término al requerimiento de ingreso es una supuesta incompatibilidad entre las obras del Proyecto –ejecutadas y por ejecutar–, y los usos contemplados en el artículo 8.3.1.1. del PRMS.

30. El art. 8.3.1.1. del PRMS –que regula las APE en la Región Metropolitana– permite el desarrollo de actividades que aseguren la permanencia de los valores naturales, indicando un listado de fines permitidos: “*científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico, con las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación*”.

31. Dentro de los usos recién indicados, no se contemplaría el residencial expresamente. Por dicha razón existiría una supuesta incompatibilidad entre las obras del Proyecto y los fines permitidos en las APE.

---

<sup>14</sup> Informe, p. 17. Énfasis agregado.

<sup>15</sup> Informe, p. 18. Énfasis agregado.



32. Como se explicará a continuación, ello es un supuesto equivocado y que, con todo, es parte de una discusión urbanística que se está zanjando ante los tribunales de justicia.

**i. El Proyecto no contempla obras de urbanización ni construcción de viviendas y, en consecuencia, no es posible atribuírsele un fin residencial.**

33. La SMA concluye que “*el proyecto contempla una destinación o finalidad habitacional, habiendo ejecutado obras de urbanización*”.

34. Esta parte ha sido enfática y ha demostrado a la SMA, tanto en autos como al momento de responder el requerimiento de información en el año 2020, que no se contemplan en el Proyecto la ejecución de obras de urbanización ni construcción de viviendas.

35. Con todo, acompañamos en un otrosí de esta presentación, **un nuevo antecedente que acredita que el Proyecto no ha efectuado obras de urbanización.**

36. Dicho documento consistente en un Informe Pericial evacuado, a petición del Consejo de Defensa del Estado, en los autos sobre denuncia infraccional, Rol N°4.758-2022, sustanciados ante el Juzgado de Policía Local de Colina, con el objeto de tasar las obras del Proyecto para efectos de determinar una eventual multa por una supuesta infracción a la LGUC.

37. En particular, dicho informe **descarta que el Proyecto sea uno de “desarrollo o planificación inmobiliaria”<sup>16</sup>**, y, evidencia –a través de una constatación en terreno y satelital– que **no existen obras de urbanización** en el Proyecto, de manera que **su valorización de las obras fue determinada en UF 0.**

38. Al respecto, el Sr. Perito señaló que para que las obras se consideren como de urbanización, deben estarse a las definiciones de la LGUC y la OGUC. No obstante, en el caso del Proyecto

---

<sup>16</sup> Informe pericial, p. 25.

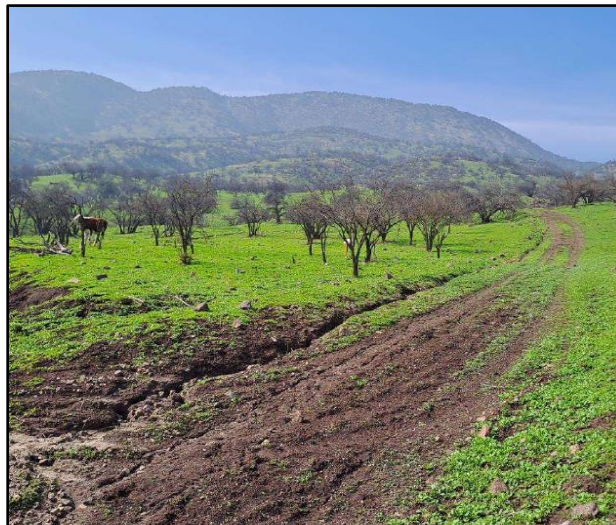
Hacienda Guay Guay “no se observaron ninguna de las obras antes señaladas [de urbanización], solo despejes y emparejamiento para dar accesibilidad a los lotes”<sup>17</sup>.

PERITAJE PROCESO N°4.758-22		Santiago, Octubre 2023			
ITEMIZADO VALORES ESTIMADOS PARA OBRAS PROYECTO HACIENDA GUAY GUAY					
LISTADO DE PARTIDAS					
LOTEO INMOBILIARIA HACIENDA GUAY GUAY					
Ítem	Descripción	Uní	Cantidad	P.Unitario	Total
	Pavimentos de calles y pasajes		0		
	Plantaciones y obras de ornato		0		
	Instalaciones sanitarias completas (agua potable, aguas lluvias, Aguas servidas)		0		
	Instalaciones energéticas completas		0		
	Obras de defensa y de servicio del terreno		0		
				TOTAL \$	-
	UF al 04 de octubre del 2023	\$ 36.202		TOTAL UF	0

**Total proyecto 0 UF**

18

39. Para mayor ilustración, el Sr. Perito acompañó diversas fotos que dan cuenta de la mínima intervención efectuada por I.I. Chicureo a la fecha, consistente en la apertura de caminos interiores de tierra, sin pavimentar:



19

<sup>17</sup> Informe pericial, p.131.

<sup>18</sup> Informe Pericial, p.131.

<sup>19</sup> Informe pericial, p. 109.

40. A mayor abundamiento, el Proyecto contempla solo la venta de sus parcelas, no la construcción de viviendas en ellas, de lo que no es incompatible con la regulación concerniente a las APE, y en cualquier caso, dependerá de los futuros propietarios.
41. Con todo lo anterior, aún en el hipotético escenario de que mi representada no se encuentre en el caso de la excepción planteada por el Dictamen N° E39766/2020, no todo proyecto que se emplace en un área colocada bajo protección oficial debe ingresar obligatoriamente al SEIA, sino solo aquellos que por su magnitud y envergadura sean susceptibles de generar impactos ambientales al objeto de protección del mismo.
42. Los antecedentes de la causa no permiten arribar a la conclusión de que existe una posibilidad más o menos cierta de que un camino del tipo “huella” dentro del predio sea capaz de producir impactos de envergadura, lo que se evidencia del hecho de que la autoridad **en ningún caso ha indicado siquiera cuáles serían esos posibles impactos**, todo lo cual también permite descartar la aplicación del literal p) ya referido. El criterio anterior, fue expresado en sentencia<sup>20</sup> dictada el 7 de noviembre pasado, por el Tercer Tribunal Ambiental, en relación a la misma tipología:

“Sexagésimo Primero: Sin perjuicio de lo anterior, y aunque el análisis de susceptibilidad de afectación que se requiere para verificar la concurrencia de la tipología en cuestión es distinto al de predicción y evaluación de impactos propio del procedimiento de evaluación ambiental, **en cada caso es preciso que la SMA entregue fundamentos que expliquen suficientemente cómo se configura esta susceptibilidad**, conforme a lo que se desprende del instructivo antes citado y tal como ha señalado previamente este Tribunal, entre otras, en la sentencia recaída en la causa R-21-2021 (Considerando Ducentésimo). Para ello, **debe considerarse la extensión e intensidad de la intervención que se prevé que se producirá y cómo se expresa su potencialidad de afectar directamente los objetos de protección consagrados por la autoridad.**

Sexagésimo Segundo: A juicio del Tribunal, el acto reclamado no da cuenta de lo anterior ya que, si bien menciona los objetos de protección de la ZOIT y la acción del

---

<sup>20</sup> Sentencia dictada por el Tercer Tribunal Ambiental en causa rol R-5-2022, de 7 de noviembre de 2023.

Proyecto que podría producir impactos sobre éstos, **la SMA no ha indicado en qué consiste la afectación propiamente tal que se generará a los señalados elementos de valor turístico, así como tampoco entrega elementos para calcular su magnitud, estableciendo su argumentación sobre la base de generalidades.** Por consiguiente, atendido de que no es posible afirmar que los impactos que se estima que generará el Proyecto producirán una susceptibilidad de afectación a los objetos de protección determinados por la ZOIT, corresponde acoger la reclamación respecto a este punto.” (énfasis agregado)

**ii. Con todo, aún si se considerara el Proyecto como “residencial”, este fin no es incompatible con los usos y destinos contemplados en APE.**

43. A pesar de que el Proyecto no contempla viviendas –no las ha prometido, no las ha ejecutado, ni las ejecutará– dicha construcción tampoco sería incompatible con los usos y destinos contemplados para las APE.

44. En efecto, es el mismo PRMS el que permite el emplazamiento de viviendas en estos predios, siempre que los lotes hayan sido inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago con anterioridad a la entrada en vigencia del PRMS, según el artículo 8.1.3 de dicho Instrumento de Planificación Territorial<sup>21</sup>, como es el caso del Proyecto.

45. Atendido que la subdivisión que da origen a los predios que componen el Proyecto fue efectuada en el año 1996– y los lotes fueron inscritos el año 1997, previamente a la entrada en vigencia del PRMS en Colina, es posible sostener que I.I. Chicureo se encontraría dentro de la hipótesis de excepción establecida en el artículo 8.1.3. del PRMS.

46. Es más, la primera definición de lote incorporada a la OGUC en el año 1996 a través del Decreto N°29 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de fecha 20 de marzo de 1996, señalaba que lote correspondía a toda “*superficie de terreno continua resultante del **proceso de***

---

<sup>21</sup> “En los lotes ya inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, provenientes de loteos aprobados, emplazados en el Area Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano, se podrá construir 1 vivienda con una superficie de hasta un 10% del tamaño del lote. En sitios de superficie inferior a 1.400 m<sup>2</sup>, esa vivienda podrá llegar hasta 140 m<sup>2</sup>, siempre y cuando cumpla con las normas contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”.

**subdivisión del suelo** o de la fusión de dos o más lotes<sup>22</sup>. Con lo cual queda de manifiesto que no se excluían a los procesos de subdivisión en la época.

47. En cualquier caso, el artículo 2.1.25 de la OGUC<sup>22</sup> –norma de mayor jerarquía legal– también permite localizar viviendas en predios ubicados en zonas en que no esté permitido el uso de suelo residencial. Además, es el derecho de todo propietario en área rural según el artículo 55, inciso primero de la LGUC<sup>23</sup>.
48. Por otra parte, la conclusión arribada es absolutamente contradictoria con el criterio del SEA, organismo que ha resuelto permitir la construcción de vivienda unifamiliar –este año– pertinencias de ingreso al SEIA<sup>24</sup> de terrenos emplazados en APE en las comunas de Lo Barnechea y Colina, para cuyo análisis tuvo en consideración las tipologías de ingreso de los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.
49. En dichos casos, **el SEA determinó que los proyectos de construcción de vivienda en APE no requerían ingresar obligatoriamente al SEIA, a pesar de encontrarse emplazados en APE y contemplar la construcción de vivienda.** Al respecto, el SEA únicamente se limitó a analizar la envergadura del Proyecto<sup>25</sup>, **sin advertir ninguna incompatibilidad respecto de la construcción de viviendas ¿ en APE.**
50. . A modo de ejemplo, se transcribe la Resolución Exenta N°202313101106 del SEA, de fecha 8 de febrero de 2023:

---

<sup>22</sup> “En los predios ubicados en zonas en que no esté permitido el uso de suelo residencial, se podrán localizar las viviendas necesarias para complementar la actividad permitida. En estos casos, la superficie construida total de las viviendas no podrá superar el 5% de la superficie total del predio”.

<sup>23</sup> “Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado”.

<sup>24</sup> Resoluciones Exentas del SEA N°20231310126 de fecha 11 de enero de 2023, N°20231310184 de fecha 31 de enero de 2023, N°202313101106 de fecha 8 de febrero de 2023.

<sup>25</sup> “Que, de acuerdo a lo anterior, el Proyecto consultado, se emplazará en un área colocada bajo protección oficial, para efectos del SEIA, toda vez que se trata de un proyecto emplazado en un área de preservación ecológica”; “Que, no obstante, lo anterior, de acuerdo al espíritu y los principios de la Ley N°19.300, es importante hacer presente que no todos los proyectos, sin considerar su envergadura (magnitud y duración), deben someterse al SEIA (...)”. Contenido en Resolución Exenta N°202313101106 del Servicio de Evaluación Ambiental, de fecha 8 de febrero de 2023.

**RESUELVO:**

1. **Que, el Proyecto “Vivienda en zona de preservación ecológica” no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución,** en atención a los antecedentes aportados por el Proponente y lo expuesto en los Considerandos de la presente Resolución.

51. Por tanto, si bien Guay Guay no contempla la construcción de ninguna vivienda, aunque lo hicieran los futuros propietarios, no es efectivo que exista una incompatibilidad con los usos contemplados para las APE del PRMS.

**B. LA RESOLUCIÓN RECURRIDA CONCLUYE ERRÓNEAMENTE QUE EL PROYECTO NO SE ENCUENTRA EN UNA SITUACIÓN JURÍDICA CONSOLIDADA EN MATERIA URBANÍSTICA.**

52. I.I. Chicureo, **adquirió los inmuebles que conforman el Proyecto como tercero de buena fe.**

53. Lo anterior quedó plasmado en el Ord. N°189, de fecha 18 de enero de 2022, emitido por la Seremi Minvu respecto de cuatro proyectos –entre ellos el de I.I. Chicureo–, en que señaló lo siguiente:

“Dado que las subdivisiones en los predios en que se realizan los cuatro proyectos en análisis deben reputarse válidas, **es posible que terceros hayan adquirido de buena fe alguno de los sitios y, por lo tanto, deberá entenderse que aquellos adquirieron legítimamente los derechos sobre sus predios.** En consecuencia, al amparo de la aplicación de los principios generales del Derecho Administrativo, en opinión de esta Secretaría, **los propietarios que adquirieron el dominio de tales sitios de buena fe podrán solicitar los permisos de edificación ante la autoridad competente para ejecutar las construcciones compatibles** con los usos o actividades que autoriza el

instrumento de planificación territorial en la zona y aquellas que permite la ley<sup>26</sup>.

54. Lo expuesto es de suma relevancia, ya que **la subdivisión de los predios que conforman el Proyecto fue efectuada el año 1996 por una sociedad distinta a nuestra representada**<sup>27</sup> y fue aprobada mediante el certificado del Servicio Agrícola y Ganadero N°4374 de fecha 30 de octubre de 1996. De hecho, I.I. Chicureo adquirió los predios 20 años después de haberse realizado dicha subdivisión, concretamente en el año 2016<sup>28</sup>, in realizar subdivisiones posteriores.
55. En consecuencia, contando I.I. Chicureo con una situación jurídica consolidada en virtud del principio de confianza legítima y, además, teniendo la calidad de tercero adquirente de buena fe, **es deber de la Administración del Estado resguardarlo** y, en consecuencia, determinar que no corresponde que el Proyecto ingrese al SEIA conforme a los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

**C. LA RESOLUCIÓN RECURRIDA INCURRE EN UN ERROR AL ESTIMAR QUE EL PROYECTO REQUIERE DE LOS INFORMES FAVORABLES DEL ART. 55 DE LA LGUC**

56. Nuestra representada no ha subdividido ni urbanizado terrenos rurales, ni ha realizado en ellos alguna de las construcciones que contempla el art. 55 de la LGUC para efectos de exigir informes favorables.
57. La improcedencia de estos informes fue confirmada por el mismo Ord. N°189 de la Seremi Minvu de 2022, que cita el Informe del SEA, al señalar que bajo el entendimiento de que los Proyectos se describen como proyectos de venta de sitios en suelo rural –como es el caso de

---

<sup>26</sup> Ord. N°189, p.10. Énfasis agregado.

<sup>27</sup> Agrícola Maitenes Limitada.

<sup>28</sup> Lo cual consta en escrituras públicas de compraventa de fecha 30 de diciembre de 2016 otorgadas en la Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri de fecha 30 de diciembre de 2016 (Repertorios N°s 18.961, 18.963, 18.964 y 18.965).

I.I. Chicureo— *“ninguno de los cuatro Proyectos debería solicitar un informe favorable de esta Secretaría Ministerial en virtud del Art. 55 LGUC”*<sup>29</sup>.

58. Por otra parte, la Circular Ord. N°295 de la Seremi Minvu de fecha 29 de abril de 2009, (“DDU 218”) señala que las redes y trazados de infraestructura se encuentran siempre admitidos y no requieren de los informes favorables previos de la Seremi Minvu.

### **III.3. LA RESOLUCIÓN RECURRIDA VULNERA LOS PRINCIPIOS DE CONCLUSIVIDAD, ECONOMÍA, DESFORMALIZACIÓN Y CONFIANZA LEGÍTIMA, TODOS, CONSAGRADOS EN LA LEY N°19.880**

59. Como se ha demostrado a lo largo de esta presentación, al momento de dictarse la Resolución Recurrída, **existían en poder de la SMA todos los antecedentes necesarios para concluir este procedimiento administrativo a través de una resolución de término y pronunciándose sobre el fondo**, dando cumplimiento así al principio conclusivo consagrado en el artículo 8° de Ley N°19.880, el cual establece el deber de la administración de resolver.

60. Respecto a este principio, el profesor Eduardo Cordero ha manifestado que: *“Nuestro legislador entiende por principio conclusivo la circunstancia **que todo el procedimiento administrativo está destinado a que la Administración dicte un acto decisorio que se pronuncie sobre la cuestión de fondo y en el cual exprese su voluntad** (artículo 8° de la LBP.A). Esto constituye lo que se conoce como el deber de resolver”*<sup>30</sup>.

61. Sin embargo, la SMA al dictar la Resolución Recurrída dando término anticipado al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso, vulnera este principio conclusivo, y rehúye de pronunciarse sobre el fondo del asunto, que es lo que en derecho correspondía, atendido el mérito del propio procedimiento.

---

<sup>29</sup> Ord. N°189 de la Seremi Minvu de 2022, p.8.

<sup>30</sup> Cordero Q, Eduardo (2023) Curso de derecho administrativo" (Valparaíso, Ediciones) p. 630



62. Luego, tampoco ha motivado de manera adecuada el porqué, una vez que constado todos los elementos en el procedimiento para poder resolver, ha preferido no hacerlo, teniendo presente que obran antecedentes más que suficientes para comprender que el Proyecto no debe someterse a evaluación ambiental.
63. Al mismo tiempo, se vulnera el principio de economía procedimental de los procedimientos administrativos, que de conformidad al artículo 9º de la Ley N°19.880, implica que “*La Administración debe responder a la máxima economía de medios con eficacia, evitando trámites dilatorios*”.
64. Sin embargo, dar término anticipado al procedimiento y derivar los antecedentes a la División de Sanción y Cumplimiento, vulnera dicho principio, por cuanto innecesariamente dilata la cuestión debatida, en vez de derechamente resolver el procedimiento, toda vez que la evaluación ambiental es parte de las alternativas de cumplimiento que se analizarían en un eventual procedimiento sancionatorio. Lo anterior, especialmente considerando, que, como se ha referido, se contaba con todos los antecedentes necesarios para pronunciar que el proyecto no debe evaluarse ambientalmente y archivar los antecedentes.
65. Asimismo, y estrechamente vinculado a la vulneración del principio de economía procedimental, la Resolución Recurrída vulnera el principio de no formalización (o desformalización), consagrado también en la Ley N°19.880, en su artículo 13, que obliga a la administración a que el procedimiento se desarrolle *con sencillez y eficacia*, lo que no ocurre en los hechos. Para que el procedimiento se desarrollara en cumplimiento del principio invocado correspondía que derechamente se pronunciara sobre el fondo del asunto debatido.
66. Debe tenerse presente que la SMA emitió –en julio de 2020– un Informe de Fiscalización Ambiental en el cual concluyó expresamente que el Proyecto no debía ingresar al SEIA, puesto que no se configuraban las tipologías establecidas en las letras h) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

67. Luego, la SMA intenta infundadamente cambiar su criterio, puesto que la situación del proyecto es la misma que otrora, afectando de esa manera el principio de confianza legítima. El principio de protección de la confianza legítima es una garantía en el ámbito público para los administrados, que consiste básicamente **en que éstos pueden confiar en que los criterios y actuaciones emanadas de la Administración, no serán modificados unilateralmente por ésta.**

68. **Conforme a este principio, las autoridades administrativas deben actuar de manera consistente y uniforme a lo largo del tiempo,** encontrándose impedidas de cambiar su criterio, a menos que las circunstancias del caso se hayan modificado y que así lo expresen de manera fundada y razonada.

69. Mediante la Resolución Recurrída y, en particular, al derivar sus antecedentes para analizar una eventual elusión al SEIA, la SMA desconoció el principio de confianza legítima, ya que había determinado previamente que el Proyecto no debía ingresar.

70. Como vimos, el IFTA del año 2020 no constató ninguna hipótesis de elusión sino que, al contrario, **las descartó de plano.** Por tanto, no habiendo cambiado las características del Proyecto, no corresponde que la SMA cambie arbitrariamente su criterio al respecto, menos sin explicar las razones y fundamentos<sup>31</sup>.

### **EN CONCLUSIÓN:**

71. Atendido los argumentos de hecho y jurídicos que acreditan que el Proyecto no cumple con ninguna de las tipologías de ingreso al SEIA analizadas; y, por otra, que la Resolución Recurrída para justificar que el procedimiento ha perdido su objeto, se basa en interpretaciones de la normativa urbanística que se encuentran sometidas al conocimiento y fallo de los Tribunales de Justicia y, que con todo, la SMA no tiene competencias para

---

<sup>31</sup> Esto se ve agravado si consideramos que, conforme la Resolución Exenta N°769, de fecha 28 de agosto de 2015, de esta Superintendencia, el antecedente necesario para un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA dice relación con la derivación, de parte de la División de Fiscalización de esta SMA, del respectivo informe de fiscalización a la Fiscalía.

interpretar la LGUC y demás normas urbanísticas, ni menos para pronunciarse sobre la compatibilidad del Proyecto con ellas, se solicita dejarla sin efecto y, en su lugar, se dicte una resolución que dé término al procedimiento de requerimiento de ingreso, **resolviendo derechamente que el Proyecto no se encuentra obligado a obtener una resolución de calificación ambiental favorable y archivar los antecedentes.**

**POR TANTO,**

**PEDIMOS A LA SEÑORA SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE,** tener por interpuesto, dentro de plazo, el recurso de reposición en contra de la Resolución Recurrída, admitirlo a trámite y acogerlo en todas sus partes, dejándola sin efecto la Resolución Exta. N°1936, de 21 de noviembre de 2023, dictada en expediente rol REQ-020-2022 y, en su lugar, **le ponga término señalando que no se requiere el ingreso del proyecto al SEIA, por no cumplir con ninguna de las tipologías reguladas en el artículo 10 de la Ley N°19.300 y archivando los antecedentes.**

**PRIMER OTROSÍ:** En consideración de lo expuesto en lo principal de esta presentación, y de conformidad al artículo 57 de la Ley N°19.880, solicitamos a la Señora Superintendente del Medio Ambiente **suspender los efectos** de la Resolución Recurrída hasta que se resuelva el recurso de reposición interpuesto en lo principal de esta presentación.

Lo anterior fundado en el artículo 57 de la Ley 19.880, atendido **el grave perjuicio o daño que la implementación del acto recurrido supone para esta parte**, por cuanto la Resolución Recurrída pretende poner en conocimiento de la División de Sanción y Cumplimiento antecedentes incompletos y/o errados, que pueden llevar a la autoridad a conclusiones equivocadas. Asimismo, por cuanto existen procesos judiciales pendientes que inciden en lo que esta SMA deba resolver.

**SEGUNDO OTROSÍ:** Sírvase tener por acompañados los siguientes documentos:

1. Copia del Informe Pericial de fecha 5 de octubre de 2023, elaborado por el Sr. Francisco Andrés Miranda Iñiguez, en autos Rol N°4.758-22 ante el Juzgado de Policía Local de Colina.
2. Copia de la Resolución Exenta N°20231310126 del Servicio de Evaluación Ambiental, de fecha 11 de enero de 2023, que determina que un proyecto de construcción de vivienda ubicado en APE no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución y, por tanto, menos está prohibida la construcción de viviendas.
3. Copia de la Resolución Exenta N°20231310184 del Servicio de Evaluación Ambiental, de fecha 31 de enero de 2023, que determina que un proyecto de construcción de vivienda ubicado en APE no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución y, por tanto, menos está prohibida la construcción de viviendas.
4. Copia de la Resolución Exenta N°202313101106 del Servicio de Evaluación Ambiental, de fecha 8 de febrero de 2023, que determina que un proyecto de construcción de vivienda ubicado en APE no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución y, por tanto, menos está prohibida la construcción de viviendas.

Asimismo, y considerando el actual funcionamiento de la Oficina de Partes de esta Superintendencia, se hace presente que los citados documentos pueden descargarse desde el siguiente enlace:

<https://www.dropbox.com/scl/fo/s4ymxmf50zcfmk3ofxj6w/h?rlkey=l2rzt5prtr6gtg5nw998o0kio&dl=0>

**TERCER OTROSÍ:** De conformidad con los artículos 35 y 37 de la Ley N°19.880, con el objeto de que la Señora Superintendente del Medio Ambiente disponga de todos los antecedentes necesarios para la acertada resolución de la cuestión planteada en lo principal de

esta presentación, pedimos que se oficie al Juzgado de Policía Local de Colina para que éste informe el estado del proceso sobre denuncia infraccional tramitado bajo el Rol N°4.758-2022. Dicha diligencia es pertinente, puesto que acreditará que aquel juicio se encuentra pendiente de fallo y, por tanto, podrían existir criterios contradictorios con relación a las condiciones urbanísticas del Proyecto.