

Observa ORD. N°189 18.01.2022 de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

JORGE A. FEMENÍAS S., abogado, en representación, según consta en este expediente administrativo, de **INMOBILIARIA E INVERSIONES LA CUMBRE ORIENTE SPA**. (“**La Cumbre**” o la “**Compañía**”), en este procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“**SEIA**”), **rol REQ-010-2020**, a la Superintendencia del Medio Ambiente (“**SMA**” o “**Superintendencia**”) respetuosamente digo:

En el marco del requerimiento de ingreso individualizado, y, a raíz de lo solicitado por esta SMA, **en 3 oportunidades desde diciembre de 2020**, a la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (“**SEREMI Minvu**”), este servicio público expidió su respuesta el pasado 18 de enero de 2022, a través del **Ordinario 189 18.01.2022** (“**ORD. N°189**”).

El mentado ORD. N°189 adolece de severos y profundos yerros jurídicos, errores, inconsistencias y contradicciones (en el mismo contenido del acto y respecto de actos administrativos previos de ese órgano) que es necesario aclarar ante esta SMA, con el objeto de evitar el pronunciamiento de actos ilegales en este procedimiento.

§1. RÉGIMENES QUE PERMITEN LA CONSTRUCCIÓN EN EL SUELO RURAL: Distinción de la vivienda del propietario y sus trabajadores (art. 55 inc. 1° LGUC) y de las otras construcciones (art. 55 inc. 4° LGUC) y su incidencia en las áreas de preservación ecológicas

1. La primera y más elemental observación al ORD. N°189, es que si bien en los acápites “*I Antecedentes*” y “*II Sobre el Decreto Ley 3.516*” (en su página 2), la SEREMI Minvu da cuenta de la existencia de los diversos regímenes que permiten la subdivisión y la construcción en zonas rurales, distinguiendo entre: (i) “**las Certificaciones de Proyectos de Subdivisión Rural**”; (ii) “**los Informes Favorables para la Construcción (IFC)**”; y, (iii) las “**Subdivisiones del Decreto Ley N°3.516**; no desarrolla esta distinción en el cuerpo del ORD

N°189, respondiendo a las preguntas formuladas por la SMA como si el Proyecto de mi representada se tratara de uno que se acoge al artículo 55 incisos 3 y 4° de la LGUC, en circunstancias que éste se rige por el Decreto Ley N°3.516.

2. En esta línea argumental, **existe una petición de principios en el análisis de la SEREMI Minvu**, porque trata a todos los proyectos en consulta del mismo modo, **olvidando que La Cumbre sólo consiste en la venta de parcelas de agrado subdivididas al amparo del Decreto Ley N°3.516**, y en caso alguno consiste en un proyecto inmobiliario ni tampoco contempla la construcción de viviendas, espacios comunes y otro tipo de instalaciones de esa naturaleza.

3. Pero peor aún, porque bajo ese análisis tampoco dio cuenta a la SMA de que tratándose de las eventuales construcciones que un propietario pueda hacer en un predio subdividido al amparo del Decreto Ley N°3.516, **resultarían aplicables a su respecto las excepciones del artículo 55 inciso 1° de la LGUC y no las contenidas en el inciso 4° del artículo 55 de ese cuerpo normativo, como fue resuelto por ella en sus ORDINARIOS [2541/2020](#) y [1405/2021](#)**; y, por la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (“SEA”) en el **[Documento Digital N°202099102647, de 12 de noviembre de 2020](#)** (ORD. SEA 2020).

4. De esta manera, resultan **jurídicamente improcedentes y falsos** los asertos vertidos por la SEREMI Minvu en la página 9 del ORD. N°189, cuando asevera que: *“En definitiva, respecto a las construcciones ejecutadas por los titulares de los cuatro proyectos, ninguna de ellas es compatible con los usos de suelo que contempla el Instrumento de Planificación Territorial Vigente”*.

Así como, las expresadas en la página 10, al indicar: *“En síntesis, las obras ejecutadas y/o proyectadas en las Áreas de Preservación Ecológicas de las comunas de Lo Barnechea y Colina por los titulares de los cuatro proyectos no se encuentran desarrollándose al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resulten procedentes, pues aquellas no cuentan con permiso urbanístico alguno ni están asociadas a ninguna vivienda que cuente el permiso de edificación de la DOM Respectiva”*.

5. Y lo son porque:

a. La Cumbre no ha desarrollado ninguna construcción ni edificación en las parcelas que vende;

b. La Cumbre no proyecta, ni podría por carecer de titularidad, realizar ninguna construcción en las parcelas que vende; y,

c. Si un propietario construye su vivienda o la de sus trabajadores, **se encontrará amparado por el artículo 55 inciso 1º**, el que no puede, bajo el criterio expreso de la SEREMI Minvu, ser derogado o controvertido por ninguna norma de rango inferior como lo es el Plan Regulador Metropolitano de Santiago ("**PRMS**"); y el que **constituye suficiente título y autorización legítima**.

6. En síntesis, La Cumbre no desarrolla ni desarrollará a futuro un proyecto inmobiliario, ni ha construido, ni construirá viviendas -como podría ocurrir con los otros casos que aborda el ORD. N°189 – **y, en todo caso, si los propietarios de esos predios decidieran construir en ellos viviendas, lo harían al amparo del artículo 55 inciso 1º, esto es, en calidad de “las viviendas del propietario y sus trabajadores”, CUYA CONSTRUCCIÓN ESTÁ SIEMPRE PERMITIDA CONFORME ESE MISMO SERVICIO LO INFORMÓ EN LOS ORDINARIOS 2541/2020 y 1405/2021, no pudiendo aplicarse a su respecto ninguna de las limitaciones del PRMS, por tratarse de normas de inferior jerarquía.**

7. Adicionalmente, y con respecto a las **ÚNICAS OBRAS** que La Cumbre desarrolló en su Proyecto, rige el artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones ("**OGUC**"), **y por lo tanto el Proyecto de mi representada no requiere de ninguna autorización ambiental especial.**

8. En efecto, al ser estas exclusivamente redes y trazados de infraestructura, al amparo del artículo 2.1.29 de la OGUC se encuentran de pleno derecho autorizadas por el propio ordenamiento jurídico.

En efecto, el artículo 2.1.29 prescribe:

El tipo de uso Infraestructura se refiere a las edificaciones o instalaciones y a las redes o trazados destinadas a:

- *Infraestructura de transporte, tales como, vías y estaciones ferroviarias, terminales de transporte terrestre, recintos marítimos o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios, etc.*
- *Infraestructura sanitaria, tales como, plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas, de aguas lluvia, rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos, etc.*
- *Infraestructura energética, tales como, centrales de generación o distribución de energía, de gas y de telecomunicaciones, gasoductos, etc.*
- ***Las redes de distribución, redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios y en general los trazados de infraestructura se entenderán siempre admitidos y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes.*** El instrumento de planificación territorial deberá reconocer las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinarlas a áreas verdes, vialidad o a los usos determinados por dicha normativa.

Para estos efectos se entenderá por redes y trazados, todos los componentes de conducción, distribución, traslado o evacuación, asociados a los elementos de infraestructura indicados en el inciso anterior...

9. Así, en mérito de los antecedentes que obran en este expediente, incluso las conclusiones de esta propia SMA en relación con las obras ejecutadas en el Proyecto, se puede colegir que **TODAS** se encuentran autorizadas **por el ordenamiento jurídico**:

- Se han realizado y se realizarán obras de pavimentación para el camino de acceso y caminos internos, y conexiones de redes a los servicios básicos (obras de evacuación de aguas lluvias, instalación de red de agua potable y red eléctrica subterránea) para los parceleros.
- Para la ejecución del camino de acceso, el proyecto cuenta con autorización de la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas.

10. Así, respecto de la ejecución del **“camino de acceso”** no hay mucho más que decir, ya que la propia Superintendencia dice expresamente **que se encuentra autorizada por la Dirección de Vialidad de Obras Públicas.**

11. Por otra parte, si nos centramos en las **“obras de pavimentación para el camino de acceso y caminos internos”**, y **“conexiones de redes a los servicios básicos”**, estas también **SE ENCUENTRAN AUTORIZADAS DE PLENO DERECHO** por el **artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones** antes citado, toda vez que todas ellas pueden ser calificadas como **“redes”** o **“trazados”** de infraestructura en conformidad con la norma antes referenciada.

12. Misma conclusión a la que arribó ese Servicio en su ORD N°0766, de 19 de mayo de 2020: *“En ese sentido, considerando que **el Proyecto consiste únicamente en trazados de infraestructura de transporte** (circulaciones privadas que se mejorarán y habilitarán) **y redes de infraestructura sanitaria y de energía** (conexiones de agua potable y de energía eléctrica) que serán operadas por las empresas respectivas, según lo requieran individualmente los propietarios de las parcelas, **se entiende que el destino de éste sería más bien de Infraestructura, según lo definido por el artículo 2.1.29 de la OGUC.**”* (énfasis agregado).

13. A mayor abundamiento, se debe tener presente que la Circular 0295, de 29 de abril de 2009 (actualizada a enero de 2021), **DDU 218**, emitida por el Jefe de División de Desarrollo Urbano, **interpreta legalmente** las obras que deben entenderse como redes y trazados de infraestructura en conformidad con el artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

"se entenderá por redes y trazados todos los componentes de conducción, distribución, traslado o evacuación, asociados a los elementos de infraestructura", así como lo señalado en el inciso cuarto de la citada disposición, que supedita a las edificaciones o instalaciones -que no formen parte de la red- emplazadas al interior del límite urbano, a la regulación urbana.

De lo anterior es posible sostener que las redes y trazados a que se refiere la disposición en análisis, están constituidos por todos los componentes de conducción, distribución, traslado o evacuación, asociados a las redes de distribución, redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios y en general a los trazados de infraestructura, los cuales permiten distribuir el servicio que prestan, desde el lugar de generación hasta el lugar de destino y que, en este contexto, existen instalaciones que son parte de la red.

Complementando lo anterior, cabe advertir que forman parte de las redes y trazados los siguientes, entre otros que cumplan con los requisitos antes señalados:

- vías y trazados ferroviarios,
- ductos,
- postes,
- antenas de telefonía celular,
- cableado,
- plantas elevadoras de aguas servidas,
- concentradores de telefonía, de televisión o de transmisión de datos,
- subestaciones eléctricas.

14. En este sentido, las obras que esta propia SMA indica pueden subsumirse a los ejemplos que utiliza la DDU 218, interpretación oficial en esta materia. Pero lo relevante en la especie, es que la propia DDU 218 establece que este tipo de obras se encuentra siempre admitidas, por lo que, NO REQUIEREN aprobación de la DOM de la Municipalidad respectiva, ni tampoco de las autorizaciones que exige el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

b. OBRAS QUE NO REQUIEREN PERMISO DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES:

No requerirán del permiso de la Dirección de Obras Municipales, las obras que no contemplen un edificio, tales como: ductos, postes, antenas de telefonía celular, plantas elevadoras de aguas servidas, plantas de distribución de energía, subestaciones eléctricas, plantas de tratamiento de aguas servidas, plantas de captación de agua potable, centrales o plantas de generación de energía, rellenos sanitarios, estaciones de transferencia de residuos, plantas domiciliarias propias de la urbanización de un predio singular (de tratamiento de aguas servidas, captaciones de agua potable, estanques, etc.) u otras de similar naturaleza.

c. PROCEDENCIA DE LA AUTORIZACIÓN CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 55 DE LA LGUC EN EL ÁREA RURAL:

Las redes y trazados de infraestructura no requerirán de las autorizaciones del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, toda vez que se encuentran siempre admitidas y se sujetan a las disposiciones de los organismos competentes.

Tratándose del emplazamiento de instalaciones o edificaciones de infraestructura en el área rural normada por un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, éstas se encuentran siempre admitidas y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes, ello sin perjuicio de las autorizaciones establecidas en el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, correspondiendo a equipamiento en los casos que no contemplen procesos productivos, si los contemplaren se considerarán como industria.

15. Se suma a lo anterior, que el propio Servicio Agrícola y Ganadero, en su **Circular 296 de 2019**, que también interpreta legalmente los casos en que ese servicio debe otorgar su autorización en conformidad con el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, exonera expresamente a las obras que la SMA dice que el Proyecto ha ejecutado.

Excepciones al IFC

Fuera de los límites urbanos está permitido excepcionalmente abrir calles, subdividir para formar poblaciones y levantar construcciones necesarias para:

- a. La explotación agrícola de un inmueble y sus actividades derivadas y complementarias. Se entenderá por construcciones necesarias para dicha explotación, obras tales como:
 - construcciones destinadas a la crianza, engorda, lechería, postura o reproducción de ganado.
 - construcciones necesarias para la producción bajo plástico, invernadero;
 - construcciones necesarias para el resguardo de maquinaria, insumos, equipos o implementos agrícolas.
 - construcciones necesarias de tipo tecno estructural (casetas de riego, revestimiento de canales, infraestructura para techar frutales, infraestructura para el control de heladas y sistemas de drenaje, infraestructura para complementar planteles de animales de engorda, crianza y lechería).
 - infraestructura para tratamiento de guanos y purines provenientes de planteles de animales de engorda, crianza y lechería del predio.
- b. Las viviendas del propietario y sus trabajadores.
- c. La construcción de redes y trazados de infraestructura en áreas rurales que señala el artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).
- d. Las construcciones destinadas a equipamiento de salud, educación, seguridad y culto, cuya carga de ocupación sea inferior a 1000 personas[2].

16. En consecuencia, todas las obras del Proyecto **SE ENCUENTRAN AUTORIZADAS por el propio ordenamiento jurídico**. Habiendo comenzado el Proyecto a ejecutarse, debidamente autorizado, muchísimos años antes que el 30 de septiembre de 2020, resulta aplicable a su respecto la excepción que el Dictamen E39766/2020 de la CGR impuso para determinar qué proyectos debían evaluarse en virtud del literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (“**LBGMA**”).

§2. CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL PROYECTO LA CUMBRE Y SU CONDICIÓN DE “ANTERIOR” A LA ENTRADA EN VIGOR DEL SEIA

1. Es necesario reiterar algunas características esenciales del Proyecto, que demuestran la imposibilidad de requerir su ingreso al SEIA, más allá de cualquier disquisición o consideración de una autoridad sectorial:

a. El Proyecto corresponde a la **subdivisión de un terreno rústico efectuada en 1996** al amparo del Decreto Ley N°3.516, **con el objeto de vender las parcelas resultantes**, para lo cual se han y están **pavimentando caminos internos e instalando conexiones de redes a los servicios básicos para los parceleros.**

b. El Proyecto **no contempla la construcción y venta de viviendas**; no considera efectuar edificaciones; ni tampoco otra actividad como no sea la pavimentación de caminos interiores y la habilitación de redes que proveerán los servicios básicos a las distintas parcelas. **El Proyecto consiste única y exclusivamente en la venta de parcelas, con independencia del destino que cada propietario quiera darle a su terreno, y de lo que la LGUC; el Decreto Ley N°3.516; y, los demás cuerpos normativos pertinentes le autoricen a cada propietario.**

c. Como titulares del Proyecto **no podemos anticipar si los propietarios de los terrenos harán o no construcciones.** Tampoco es posible controlar o dirigir el destino que cada propietario le dará a su terreno. En ese sentido, en las ventas se informó a cada propietario que deberá cumplir con la normativa que resulte aplicable para afectar a algún fin o destino su parcela, entre los que se cuentan, naturalmente, la autorización que les otorga el artículo 55 inciso 1° de la LGUC, como norma urbanística de mayor jerarquía.

d. El Proyecto es anterior a la entrada en vigor del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto ambiental (“RSEIA”), y por lo tanto no resultan aplicables a su respecto las normas de este último. En efecto, reiteramos una vez más que se trata de un proyecto o actividad cuya ejecución comenzó con la división del terreno en **1996** y sus posteriores ventas. Por ello, no se puede aplicar al Proyecto las hipótesis contempladas en las letras h) y p) del artículo 10 de la LBGMA, por cuanto se trata de un proyecto o actividad que comenzó su ejecución antes de 1997, y que no ha sufrido hasta la fecha ningún cambio de consideración.

e. La subdivisión del terreno al amparo del D.L. N°3.516, la posterior venta de las parcelas resultantes, y la pavimentación de caminos interiores, así como la instalación de las redes de servicios básicos a las que se pueden conectar los parceleros, son **todas actividades ejecutadas antes del 30 de septiembre de 2020, autorizadas de pleno derecho por el ordenamiento urbanístico pero que, además, en caso alguno afectan o afectaron los objetos de protección de la APE. En efecto:**

- No afectaron el objetivo de asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, porque se trató de operaciones intelectuales y jurídicas de división del suelo, y en la habilitación de espacios con una mínima intervención del lugar.
- No afecta, de modo alguno, el patrimonio paisajístico, por cuanto no contempla construcciones o edificaciones.
- No afecta el objetivo de asegurar la permanencia de los valores naturales, ya que la división de las parcelas es una actividad inmaterial y jurídica que no alteró los valores naturales, y, según se dijo, la pavimentación de caminos y habilitaciones de redes fue en áreas acotadas que no perjudicaron el entorno.

2. Sin perjuicio de lo anterior, reiteramos nuevamente otra trascendental circunstancia que demuestra que las actividades del Proyecto no afectaron un ápice los objetos de protección de la APE en la que se emplaza: **en 2016 se produjo un incendio de grandes proporciones que arrasó con la flora del lugar y que, por lo tanto, hace imposible presumir que alguna actividad del Proyecto pudo o pueda afectar la zona, como dan cuenta las fotografías acompañadas previamente en este expediente¹.**

3. Las obras ejecutadas desde su inicio son: **(i)** las subdivisiones de predios rústicos desde **1996**; **(ii)** la construcción de un acceso entre **2014** y **2015**; **(iii)** movimientos de tierra entre **2015** y mediados de **2017**; y, **(iv)** la ejecución de obras de pavimentación de caminos interiores y tendido de redes de agua potable y electricidad de las etapas 1,2,3 y 6, a partir de **2018**.

¹ Periódico online *Chicureo hoy* informa sobre el incendio que afectó a esta zona el 8 de noviembre de 2016. Disponible en <https://bit.ly/2UVNhS3>

4. Por lo tanto, una vez más reiteramos que el Proyecto no contempla la construcción de viviendas o conjuntos de viviendas, **se trata de un proyecto de subdivisión del suelo, de venta de las parcelas resultantes y de habilitación de redes para proporcionar servicios básicos a los parceleros**, quienes, si así lo desean, pueden acogerse al régimen contemplado en el artículo 55 inciso 1° de la LGUC, norma urbanística de mayor jerarquía que regula la materia, tal como lo reconoce el considerando 6 del ORD. SEA 2020.

§3. OBSERVACIONES ESPECÍFICAS AL ORD N°189

A. Consideración de la evaluación ambiental de otro proyecto para responder las preguntas formuladas: La Cumbre no cuenta con evaluación ambiental y la DIA de 2016 que consideró la SEREMI Minvu para responder a la SMA, se refería a otro proyecto a cuyo respecto se declaró el término anticipado.²

1. Una de las inconsistencias e ilegalidades del ORD N°189 se verifica en su página 3 cuando indica que: *“Conforme lo declaró en su oportunidad el titular ante el Servicio de Evaluación Ambiental, se trata de un proyecto a realizar en dos etapas en una superficie aproximada de 320 hectáreas...”*, citando a los efectos la Declaración de Impacto Ambiental que presentó La Cumbre al SEIA en 2016.

2. Al respecto, debemos indicar que **dicho proyecto no existe jurídicamente**, dado que fue abandonado por el titular cuando a su respecto se decretó el término anticipado por parte de la Dirección Regional del SEA de la Región Metropolitana.

3. En efecto, como hicimos presente ante esta SMA en la respuesta al primer traslado que se nos confirió, la Compañía intentó someter a evaluación el antiguo proyecto que sirvió de base a este, en la errada creencia de que al emplazarse en una superficie superior a 7 hectáreas se encontraba obligada a ingresar al SEIA, por aplicación del literal h.1.3. del artículo 3 del RSEIA.

4. Pero, una vez que ese proyecto fue terminado anticipadamente mediante Resolución Exenta N°092/2016, de 12 de febrero de 2016, de la Dirección Regional del SEA

² Vid. [Resolución Exenta N°092/2016, de 12 de febrero de 2016, del Servicio de Evaluación Ambiental Región Metropolitana.](#)

de la Región Metropolitana, y luego de **efectuar un correcto análisis de la normativa legal aplicable, mi representada arribó a la conclusión de que no estando tipificado el Proyecto en la letra h.1. del artículo 3 del RSEIA, no le resultaban aplicables los literales h.1.1. a h.1.4.**

5. En este sentido, la SEREMI Minvu **elaboró su respuesta sobre la base de un proyecto que jurídicamente no existe y que no corresponde con el actual desarrollo de mi representada**, considerando datos que no se condicen ni corresponden a los del proyecto en ejecución desde 1996.

B. Reconocimiento de la antigüedad del Proyecto y de las autorizaciones con que cuenta La Cumbre:

6. En la página 7 del ORD. N°189, la SEREMI Minvu efectúa un reconocimiento sustantivo y determinante para los efectos de este procedimiento administrativo sustanciado por la SMA:

*“Como se observa en los cuatro proyectos previamente descritos, las subdivisiones **fueron aprobadas por el SAG** en virtud del D.L 752 de 1974 (derogado) y del D.L 3.516, **hace más de 25 años**, dado que a la fecha de dictación de las resoluciones del SAG dichos territorios todavía no se encontraban regidos por el PRMS. Respecto de ellos, podemos afirmar que sus efectos no han sido suspendidos por orden de autoridad”.*

“A este análisis de la validez de las subdivisiones de los proyectos hay que agregar las numerosas certificaciones que dictó la SEREMI MINVU entre los años 2014 y 2016 en virtud del artículo 4 de la LGUC (y no del art. 55 LGUC) respecto al cumplimiento de la superficie mínima predial en relación con los predios en donde se emplazan los proyectos Mirador Pie Andino y La Cumbre”

“En consecuencia, es opinión de esta SEREMI que las subdivisiones aprobadas en los cuatro proyectos se encuentran en una situación jurídica consolidada” (énfasis agregado).

7. Como se advierte, la Autoridad urbanística reconoce que:

- a. El Proyecto de mi representada se encuentra autorizado desde hace más de 25 años, esto es, desde antes de la entrada en vigor del SEIA;
- b. Fue autorizado por ella y por el servicio competente a la fecha (SAG);
- c. Reconoce expresamente que el Proyecto de mi representada consiste en la subdivisión de un terreno al amparo del Decreto Ley N°3.516;
- d. Con base en lo anterior, reconoce que no aplica a su respecto los incisos 3° y 4° del artículo 55 de la LGUC;
- e. **Concluye categóricamente que la subdivisión del Proyecto se encuentra en una situación jurídica consolidada, y dado que consiste sólo en la subdivisión y venta de parcelas de agrado, concluye implícitamente que La Cumbre se encuentra plenamente ajustado al ordenamiento jurídico porque, atendida su naturaleza, no requiere de otros permisos; y,**
- f. **En consecuencia:** Reconoce que se trata de un proyecto que tipifica cabalmente en las hipótesis de excepción que regula el Dictamen N°39.766 de la Contraloría General de la República: **(i)** está en ejecución desde antes del 30 de septiembre de 2020; y, **(ii)** debidamente autorizado por quien corresponda.

8. En este último sentido, se debe recordar que la CGR no desconoce que el SEA sistemáticamente³ informó que las APE no forman parte de las áreas puestas bajo protección oficial para los efectos de la letra p) del artículo 10 de la LBGMA.

³ Señala el dictamen que “Sin embargo, no puede desconocerse que, según lo informado por el SEA -ente encargado de la administración del SEIA, conforme a los artículos 8° y 81 de la ley N° 19.300-, “en virtud de la modificación de la OGUC del año 2009”, su oficio instructivo N° 130.844, de 2013 -que uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del SEIA e individualiza ciertas categorías de estas- no identifica las áreas de protección de valor natural definidas por un IPT entre las “áreas colocadas bajo protección oficial”.

En este sentido, tanto en los oficios circulares del SEA, de conocimiento general, como en sus resoluciones de pertinencia de ingreso al SEIA -dictadas en ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 26 del reglamento antes citado- este servicio ha manifestado que entiende que las áreas de preservación ecológica

9. Por ello, y para dar cumplimiento a los principios de certeza jurídica y confianza legítima, la CGR limita los efectos temporales del nuevo criterio sostenido en el Dictamen N°E39766 y prescribe que **sólo se aplicará a aquellos nuevos proyectos que pretendan desarrollarse en dichas áreas**. De esa manera, **aquellos nuevos proyectos** deberán evaluar si su actividad puede afectar el objeto de protección de dicha área y, por tanto, requiere ingresar al SEIA por la tipología contenida en la letra p) tantas veces señalada.

10. De esta manera, los proyectos que ya estaban ejecutándose antes del 30 de septiembre de 2020, **no deberán ingresar al SEIA, aun cuando se emplacen en una APE**. Al respecto el mentado dictamen expresa:

*“Al efecto, corresponde entender que tales situaciones se han producido con el inicio de la ejecución del respectivo proyecto, al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resulten procedentes, **y de lo declarado por la autoridad competente en cuanto a que el emplazamiento de proyectos en áreas de preservación ecológica definidas por el PRMS no constituía una causal de ingreso al SEIA.***

*De este modo **la aplicación del criterio contenido en el presente dictamen no afectará a aquellos proyectos o actividades que, debidamente aprobados y emplazándose en un área de protección de valor natural definida en un instrumento de planificación territorial, han comenzado a ejecutarse sin someterse al SEIA**, por entender que, conforme al criterio sustentado por la autoridad competente, no se encontraban en la obligación de ingresar a ese sistema en razón de esa ubicación.” (énfasis agregado)*

11. Consecuentemente, dado que el Proyecto: (i) comenzó su ejecución en 1996; (ii) se ha desarrollado y complementado con las obras ejecutadas entre 2014 y 2020; y, (iii) en cualquier caso es anterior a la entrada en vigor del RSEIA, por lo que en función del artículo 1° transitorio de la LBGMA ni siquiera le resulta aplicable ese instrumento, **no es posible requerir su ingreso bajo respecto alguno.**

definidas en instrumentos de planificación territorial no corresponden a áreas colocadas bajo protección oficial para efectos de lo dispuesto en el artículo 10, letra p), de la ley N° 19.300.”

C. Ilegalidades e inconsistencias inaceptables del acápite: “Construcciones en área rural”:

12. En el acápite en comento, la SEREMI Minvu incurre en inconsistencias inaceptables para un órgano de la Administración del Estado a quien se mandató supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de instrumentos de planificación territorial.

13. En efecto, el ORD. N°189 comienza indicando: *“En primer lugar, según dispone el inciso primero del artículo 55 de la LGUC, por regla general, fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones. Sin embargo, excepcionalmente el Director de Obras Municipales podrá otorgar permisos de edificación respecto de obras emplazadas en el área rural en conformidad a lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC y el art. 2.1.19 de la OGUC”.*

14. Pero a continuación, para explicar las excepciones de constructibilidad contempladas en la norma, transcribe parcialmente la DDU 455 y el artículo 55, **pretiriendo de forma sorprendente e inadmisibles TODAS LAS EXCEPCIONES que consagra el inciso 1° de dicho artículo.**

15. En efecto, en conformidad con esa norma: *“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 Q para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, Q para la construcción de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener subsidio del Estado”.* (énfasis agregados)

16. En este sentido, la enumeración que efectúa la SEREMI Minvu en el ORD. N°189 es parcial, **porque no contempla el régimen de excepción para la construcción de la vivienda del propietario y sus trabajadores.**

17. Ahora bien, la SEREMI Minvu sí reconoce expresamente que los incisos 3° y 4° del artículo 55 de la LGUC no aplican a mi representada, eximiéndola de solicitar los permisos ahí prescritos, al señalar que: *“Ninguno de los Proyectos se enmarcaría dentro de las*

categorías previamente descritas dado que aquellos se describen como proyectos de ventas de sitios en suelo rural, sin considerar las construcciones que eventualmente puedan desarrollar los futuros propietarios en ellos, quienes deberán solicitar los permisos correspondientes en su oportunidad. Bajo dicho entendimiento, ninguno de los cuatro Proyectos debería solicitar un informe favorable de esta Secretaría Ministerial en virtud del Art. 55 LGUC”.

18. Pero a partir de la severa omisión del régimen excepcional del artículo 55 inciso 1° de la LGUC, son absolutamente ilegales las conclusiones de la SEREMI Minvu en las que afirma que: *“Sin embargo debemos considerar asimismo las construcciones que actualmente se encuentran materializadas en estos Proyectos (las descritas en el título iii de este oficio). Según la información proveída por los titulares de los Proyectos a vuestro órgano, tales obras no son compatibles con los usos y destinos que contempla el instrumento de Planificación Territorial Vigente en la zona desde 1994 (Lo Barnechea) y 1997 (Colina), dado que todos ellos se emplazan en Áreas de Valor Natural reconocidas por el PRMS en el Art. 8.3.1.1 del PRMS... ”; y, “en definitiva, respecto a las construcciones ejecutadas por los titulares de los cuatro proyectos, ninguna de ellas es compatible con los usos y destinos que contempla el Instrumento de Planificación Territorial vigente...”.*

19. Y son ilegales, erradas e improcedentes porque:

a. El título III del ORD. N°189 no indica ninguna construcción en La Cumbre y, es más, se basa en un proyecto antiguo que no existe jurídica ni materialmente, desde que fue declarado su término anticipado en el SEIA;

b. La Cumbre no ha desarrollado -ni desarrollará- ninguna construcción en los predios que comercializó y vendió a terceros;

c. Las únicas obras que sí ejecutó se encuentran autorizadas de pleno derecho conforme al artículo 2.1.29 de la OGUC;

d. Las construcciones que eventualmente desarrolle un propietario en esos predios **podrían perfectamente ajustarse al régimen excepcional de la vivienda del propietario y sus trabajadores contenido en el artículo 55 inciso 1° de la LGUC, cuya construcción está**

siempre permitida CONFORME LO DECLARÓ EXPRESAMENTE LA SEREMI Minvu EN DOS OPORTUNIDADES DURANTE EL ÚLTIMO AÑO.

D. Ilegalidades e inconsistencias del acápite: “Derecho a edificar y ausencia de permisos”:

20. El ORD. N°189 incurre en nuevos vicios de ilegalidad y en equivocaciones en el acápite en comento. En efecto, en su página 10 se afirma que: *“Como se ha constatado precedentemente, en el presente escenario las obras ejecutadas y/o proyectadas en los cuatro proyectos analizados no cuentan con permiso urbanístico alguno para su ejecución ni tampoco se asocian a ningún permiso de edificación otorgado por la DOM de Lo Barnechea ni de Colina, por lo que no puede afirmarse que aquellas se encontraban aprobadas para llevarse a cabo”...* Agregando: *“En síntesis, las obras ejecutadas y/o proyectadas en las Áreas de Preservación Ecológica de las comunas de Lo Barnechea y Colina por los titulares de los cuatro proyectos no se encuentran desarrollándose al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resulten procedentes, pues aquellas no cuentan con permiso urbanístico alguno ni están asociadas a ninguna vivienda que cuente con el permiso de edificación de la DOM respectiva”.*

21. Y lo son porque:

- a. La Cumbre no efectuó ni proyecta efectuar ninguna construcción relativa a viviendas o aquellas que requieran autorización;
- b. Las únicas obras que sí ejecutó se encuentran autorizadas de pleno derecho conforme al artículo 2.1.29 de la OGUC;
- c. Incluso respecto de las eventuales construcciones que quiera proyectar un propietario: ¿Cómo es posible que una obra “proyectada” sea ilegal por no contar con un permiso, si todavía no se ejecuta? Esta aseveración no resiste análisis lógico alguno: naturalmente antes de construir el propietario deberá tramitar su permiso de edificación, eliminando la ilegalidad futura que pretende la SEREMI Minvu;

d. Peor aún, la propia SEREMI Minvu sostuvo en dos ocasiones, a través de sus Ordinarios 2.541/2020 y 1.405/2021 que siempre **está permitida la construcción de la vivienda del propietario, aunque se emplace en un área de preservación ecológica, por lo que una vez que un propietario requiera su permiso de construcción éste no podría ser denegado por la DOM.**

22. Entendemos que estas confusiones de la SEREMI Minvu se verificaron por pretender tratar de la misma manera a los cuatro proyectos consultados por esta SMA, en circunstancias que las especiales características de La Cumbre lo hacen plenamente diferente de los otros.

E. Observaciones sobre el acápite “Respecto a las expectativas legítimas de los terceros de buena fe”:

23. Finalmente, sobre este particular, compartimos las conclusiones del ORD. N°189 en el sentido que cualquier decisión de un órgano sectorial no puede afectar los derechos adquiridos; las legítimas expectativas; y, las posiciones jurídicas más favorables que se hayan consolidado en los terceros que adquirieron los predios.

24. En tal sentido, jurídicamente es correcto que dichos terceros podrán, perfectamente, acogerse a los regímenes legales que los regulan, particularmente, al establecido en el artículo 55 inciso 1° de la LGUC en lo relativo a la construcción de la vivienda del propietario y sus trabajadores.

§4. RESPUESTAS A LAS INQUIETUDES FORMULADAS POR LA SMA A LA SEREMI MINVU

Sobre la base de las consideraciones expuestas previamente, y especialmente de los errores en que incurrió el ORD. N°189, es posible aseverar con total certeza que las respuestas a las preguntas que formuló esta SMA a la SEREMI Minvu, debieron ser resueltas según el siguiente tenor:

A. La cumbre se encuentra en una situación jurídica consolidada, según lo prescrito por la Contraloría General de la República:

1. La Cumbre es un proyecto que consiste en la división de un terreno y la posterior venta de las parcelas resultantes, cuya ejecución comenzó en 1996 con la división de los paños. Asimismo, se trata de un Proyecto que sólo ha realizado las obras y acciones necesarias para su ejecución y que se encontraban debidamente amparadas por el ordenamiento jurídico o siendo más específicos: **autorizadas de pleno derecho por el artículo 2.1.29 de la OGUC.**

2. Como se acreditará en el literal siguiente, desde su inicio en 1996 cuenta con todas las autorizaciones que le exige el ordenamiento jurídico, debido a las específicas y concretas acciones que efectivamente realizó, **encontrándose en una situación consolidada**, tal como la propia SEREMI Minvu **reconoce al declarar que la subdivisión aprobada se encuentra en una situación jurídica consolidada** (Cfr. página 7).

B. **La Cumbre cuenta con las únicas autorizaciones que jurídicamente resultan procedentes a su respecto, esto es, ha sido debidamente aprobado:**

3. El Proyecto **cuenta con las autorizaciones que sí eran pertinentes y aplicables** antes de la emisión del Dictamen N°E39766 de la CGR, por lo cual dicho acto administrativo no puede aplicarse con efectos retroactivos. En efecto, el Proyecto comenzó su ejecución en 1996, **con la primera autorización de subdivisión del terreno al amparo del D.L. N°3.516**, la que dio origen a las parcelas que luego se enajenaron a terceros, y que ha ido desarrollándose y complementándose con las obras ejecutadas entre 2014 y 2020 consistentes en: (i) la construcción del acceso al Proyecto; (ii) la pavimentación de caminos interiores; y, (iii) la habilitación de las redes para que las parcelas puedan conectarse a los servicios básico.

4. De esta forma, el Proyecto cuenta con:

- Con respecto a permisos otorgados **por el Servicio Agrícola y Ganadero (“SAG”)**: Acompañamos nuevamente el [Certificado N°3059, de 26 de julio de 1996, expedido por la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero Región Metropolitana](#). Este documento **acredita que el Proyecto comenzó su ejecución en 1996**, y que la subdivisión que le dio origen a dicha ejecución **fue debidamente autorizada.**

- Con respecto a los permisos u autorizaciones otorgadas **por la SEREMI Minvu**: Acompañamos nuevamente:

- [ORD. 952, de 21 de enero de 2014, expedido por la SEREMI Minvu](#). Este documento no sólo acredita la antigüedad del Proyecto, sino que también da cuenta de que la Autoridad **urbanística expresamente permite, además de los fines de protección de la APE, la construcción de la vivienda del propietario y sus trabajadores.**
- [ORD.3608, de la SEREMI Minvu](#), que rectifica errores de tipeo del ORD.952.
- [ORD. N°2100, expedido por la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas, de 14 de agosto de 2014](#), que **autoriza** la ejecución del Proyecto Acceso Loteo de Parcela de Agrado, Pie Andino, Comuna de Colina, Provincia de Chacabuco, **para habilitar un único acceso a las parcelas de agrado que posteriormente se enajenarían.** Este documento demuestra, una vez más, que el Proyecto comenzó su ejecución, debidamente autorizado, mucho antes del Dictamen E39766.
- [ORD. N°230, expedido por la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras públicas, el 26 de enero de 2015](#), que amplía los plazos otorgados por el ORD. N°2100 anterior.
- [ORD. 2541, de 23 de agosto de 2020, expedido por la SEREMI Minvu](#), el que acredita que el Proyecto **está debidamente autorizado con respecto a las subdivisiones llevadas a cabo**, así como, que la vivienda del propietario y sus trabajadores siempre estará permitida en una APE, por autorizarlo así una norma de mayor jerarquía normativa como lo es la LGUC, en relación con el PRMS.
- [ORD. 1405, de 4 de mayo de 2021, de la SEREMI Minvu](#), que reafirmando la lógica del anterior **reitera la legalidad del Proyecto**, señalando a modo ejemplar que *“lo señalado sobre las viviendas en el artículo 8.1.3 del*

Ordenanza del PRMS ha sido derogado tácitamente, puesto que no está dentro del ámbito propio de atribuciones de los Planes Intercomunales o Metropolitanos establecer en el área rural el máximo de viviendas, su superficie o sus características”.

- Con respecto a permisos o autorizaciones otorgadas **por la Dirección de Obras Municipales (“DOM”)**: Acompañamos nuevamente:

vii. [Certificado de Informaciones Previas Protección Ecológica N°107-A, expedido por la DOM de la Municipalidad de Colina, el 25 de julio de 2014.](#)
Este documento demuestra, una vez más, **que el Proyecto comenzó su ejecución muchísimos años antes que la expedición del Dictamen N°E39766.**

viii. [Certificado de Informaciones Previas N°2178, expedido por la DOM de la Municipalidad de Colina, el 30 de septiembre de 2019.](#) Este documento, al igual que el anterior, demuestra, una vez más **la antigüedad del Proyecto.**

- Con respecto a **otros permisos, autorizaciones, licencias o actos administrativos de efectos favorables:**

ix. Reiteramos el documento ya acompañado a este procedimiento: [plano de subdivisión de los lotes A y D de la división del resto del predio formado por la Higuera Primera e Higuera Segunda de Chicureo, comuna de Colina, Región Metropolitana, archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, bajo el número 36.241, de 1996.](#) Este documento da cuenta, una vez más, que el Proyecto comenzó su ejecución muchos años antes del Dictamen **E39766, y que se encontraba debidamente autorizado.**

x. [Plano de proyecto informado mediante OF. ORD N°952, de 6 de marzo de 2014, aprobado por la SEREMI Minvu.](#)

xi. [Certificado expedido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago que da cuenta de la inscripción de la escritura pública de constitución de](#)

servidumbres en beneficio de las parcelas que componen el Proyecto, rolantes a fojas 4587 a 4599, números 5400 a 5406, respectivamente, todas del año 2015. Este documento, nuevamente acredita que la ejecución del Proyecto comenzó hace años.

xii.Certificado expedido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago que da cuenta de la inscripción de la escritura pública de constitución de servidumbres en beneficio de las parcelas que componen el Proyecto, rolantes a fojas 13.778 a 13.783, números 14.957 a 14.959, respectivamente, todas del año 2017. Este documento, acredita una vez más la antigüedad de la ejecución del Proyecto.

xiii.Facturas y boletas expedidas por Aguas Manquehue S.A y Enel Distribución S.A, que acreditan que la ejecución de esas obras de instalación de las redes de servicios básicos **comenzó en abril de 2018, esto es, más de dos años antes de la expedición del Dictamen E39766.**

C. La Cumbre no requiere ninguna aprobación regulada en la LGUC y si los propietarios de las parcelas quisieran construir podrían siempre acogerse al régimen del artículo 55 inciso 1°:

5. Según se desarrolló, dado que el Proyecto no contempla la construcción y venta de viviendas, sino sólo la venta de parcelas de agrado con prescindencia de la finalidad que le den los propietarios **no resulta aplicable a su respecto el inciso 4° del artículo 55 de la LGUC.** Asimismo, dado que la subdivisión se generó al amparo del D.L N°3.516 tampoco resultó aplicable el inciso 3° de dicha norma.

6. **Adicionalmente, las ÚNICAS OBRAS que sí realizó se encuentran amparadas de pleno derecho por el ordenamiento urbanístico, particularmente el artículo 2.1.29 de la OGUC.**

7. Con todo, si los parceleros, así lo desean, podrán acogerse al régimen contemplado en el artículo 55 inciso 1° de la LGUC, norma urbanística de mayor jerarquía que regula la materia, tal como lo reconoce el considerando 6 del ORD. SEA 2020.

8. En este sentido, como la propia SEREMI Minvu lo reconoció en sus ORDINARIOS 2541/2020 y 1405/2021, la construcción de la vivienda del propietario siempre está permitida, aunque el predio se encuentre en un área de preservación ecológica, dado que la norma de mayor jerarquía que prima es el artículo 55 inciso 1° de la LGUC.

9. En efecto, el inciso 1° del artículo 55 de la LGUC consagra el derecho para construir en terrenos rurales las viviendas del propietario y sus trabajadores, con prescindencia de cualquier instrumento de planificación territorial, los cuales, naturalmente, no pueden privar ni restringir el mentado derecho por tratarse de normas de inferior jerarquía.

10. Al respecto, mediante el Oficio Ordinario N°2.541, de 25 de agosto de 2020 (“**Oficio N°2.541**”), la Seremi RM respondió señalando, en lo pertinente, que: ***“la vivienda del propietario y sus trabajadores está siempre admitida...”***. Ello a partir de la interpretación sistemática del artículo 8.3.1.1 del PRMS y de la Circular DDU 420, en relación con al artículo 55 de la LGUC. Como resulta evidente, **ese oficio expresa una interpretación ajustada a derecho y al principio de juridicidad** y confirma el análisis jurídico que habíamos efectuado.

11. Esta interpretación se encuentra plenamente ajustada a derecho y se encuentra circunscrita a las potestades que el artículo 4 de la LGUC le otorga a ese Servicio. Asimismo, es armónica con otros pronunciamientos previos, como el indicado en el ORD. N°952, de 6 de marzo de 2014, donde la Seremi Minvu resolvió:

Sin perjuicio de lo indicado, cabe señalar que el PRMS, en estas Áreas de Preservación Ecológica ha establecido, expresamente, que solamente se permite el desarrollo de actividades que aseguren la permanencia de los valores naturales, restringiéndose su uso a los fines: científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico, con las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación, **además de la vivienda del propietario.**

12. O el pronunciamiento contenido en el ORD. N°1926, de 5 de mayo de 2017, a través del cual la Autoridad ordenó a la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Florida regularizar la “vivienda del propietario” construida en una APE:

3. Sobre el particular y en conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la LGUC, informo a usted lo siguiente:

- La referida vivienda sin permiso de edificación se encuentra emplazada en un predio fuera de los límites urbanos del PRC de La Florida, por lo que para su regularización la norma que se debe aplicar es lo dispuesto en el primer inciso del Art. 55° de la LGUC. **En dicho inciso la vivienda del propietario está expresamente permitida fuera de los límites urbanos sin que requiera un informe previo de esta Seremi, por lo que para su regularización deberá concurrir directamente a la DOM.**

- Por otra parte, las normas establecidas en el **Art. 8.3.1.1 del PRMS** se refieren a otros usos o actividades que pueden desarrollarse en el Área de Preservación Ecológica, que no es este caso.

13. Criterio que el órgano contralor también sostuvo en el Dictamen E148827N21, de 20 de octubre de 2021:

*“Enseguida, que tal pronunciamiento indicó, en resumen y en lo que interesa, que aun cuando las concernientes construcciones se encuentren en un área regulada por el PRMS, **deben ceñirse a las disposiciones del artículo 55, con las restricciones y salvedades que prevé.**”*

14. En síntesis, el artículo 8.1.3 del PRMS no establece ninguna prohibición de construcción de las viviendas del propietario, **sino que regula una excepción diversa consistente en la autorización para construcciones y edificaciones ajenas al destino definido para las APE -que naturalmente no son las viviendas del propietario y sus trabajadores-**, regulando la superficie para la construcción de viviendas en lotes ya inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, cuando provienen de loteos aprobados.

15. Así, en el mismo Dictamen CGR N°39.766/2020, la entidad fiscalizadora resolvió que:

*“Aun cuando las concernientes construcciones [se refiere a aquellas situadas en APE] se encuentran dispuestas en un área regulada por el anotado instrumento de planificación territorial [alude al PRMS] **deben ceñirse a las disposiciones del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (...) con las restricciones y salvedades que indica**”⁴.*

16. De esta forma, el órgano contralor define el alcance de esta relación normativa señalando que, al tramitar los respectivos permisos de edificación:

⁴ Página 6, último párrafo del citado Dictamen. Lo expresado entre guiones y el énfasis es de nuestra autoría.

*“(C)orresponde **que la Dirección de Obras Municipales pondere las solicitudes de permiso que se formulen en relación con dichas zonas, conforme al ordenamiento aplicable**”⁵.*

17. En este sentido, de conformidad con la LGUC (particularmente sus artículos 55 y 116), su Ordenanza (particularmente a los artículos 2.1.19 N° 3, 2.1.1, 2.1.25 y 2.1.29); a lo previsto en el artículo 8.1.3 y 8.3.1.1 del PRMS, a la jurisprudencia administrativa de la SEREMI Minvu y a lo señalado por la CGR, se puede concluir que:

(i) La regulación urbanística no prohíbe la construcción de las viviendas del propietario y sus trabajadores en las APE, independiente de la fecha en que fue subdividido e inscrito el predio respectivo, ya que el régimen legal para ese tipo de construcciones es el inciso primero del artículo 55 de la LGUC, el cual no establece excepción o distinción alguna;

(ii) El PRMS no prohíbe las viviendas del propietario; y,

(iii) En caso de que se entienda que el 8.1.3 del PMRS es antinómico con el inciso 1° del artículo 55 de la LGUC, debe entenderse que el PRMS está derogado en ese punto, porque por mandato expreso del 2.1.1 de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, siempre debe primar la ley por sobre un instrumento de planificación territorial.

§5. CONCLUSIONES

En conformidad a todo el análisis expuesto, podemos concluir que:

1. El Proyecto comenzó su ejecución en 1996, esto es, antes de la entrada en vigor del RSEIA, razón por la cual no es aplicable a su respecto ninguna de las hipótesis contempladas en los artículos 8, 9 y 10 de la Ley N°19.300, en relación con el artículo 3° del Reglamento de la LBGMA ni del artículo 3 del RSEIA.

2. El Proyecto cuenta con todas las autorizaciones que eran aplicables a su respecto, atendida su naturaleza, límites y extensión.

⁵ Página 7, párrafo 5 del citado Dictamen.

3. Habiendo comenzado el Proyecto a ejecutarse, debidamente autorizado, muchísimos años antes que el 30 de septiembre de 2020, resulta aplicable a su respecto la excepción que el Dictamen E39766/2020 de la CGR impuso para determinar qué proyectos debían evaluarse en virtud del literal p) del artículo 10 de la LBGMA.
4. Sin perjuicio de lo anterior, atendida su real naturaleza, el Proyecto no afectó ni afectará los objetos protegidos por la APE en la que se emplaza.
5. Finalmente, y, en resumen, el Proyecto únicamente contempló: (i) la subdivisión al amparo del D.L N°3.516; (ii) la pavimentación de caminos interiores; y, (iii) la habilitación de las redes de los servicios básicos para las parcelas. Por lo tanto, no considera: (i) la construcción de edificaciones; o, (ii) la construcción de viviendas.
6. Los propietarios de las parcelas podrán dar el destino que mejor estimen convenientes a sus terrenos, lo que incluye acogerse al régimen del artículo 55 inciso 1° de la LGUC. Definiciones que la Compañía desconoce y que no puede predecir ni controlar.
7. El Proyecto no incurrió en ninguna hipótesis de elusión del SEIA, por lo que este procedimiento administrativo deberá archivarse sin generar ninguna responsabilidad u obligación para La Cumbre.

**** * * * *

POR TANTO, en virtud de lo expuesto y de lo dispuesto en las normas citadas,

A LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE RESPETUOSAMENTE PIDO: tener presente las consideraciones expuestas y por observado el ORD. N°189. 18.01.2022, de 18 de enero de 2022, de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, y, en mérito de ellas y de todos los antecedentes que obran en este expediente administrativo resolver que: (i) el Proyecto o actividad no requería ni requiere contar con una resolución de calificación ambiental favorable para su ejecución; (ii) en consecuencia, que no debía ni debe ingresar al SEIA; (iii) que nuestra representada no incurrió en ninguna hipótesis de elusión; y, (iv) que se pone término a este procedimiento de requerimiento de ingreso, disponiendo el archivo de todas las denuncias efectuadas en contra de nuestra representada.

