

EN LO PRINCIPAL: Téngase presente; **PRIMER OTROSÍ:** Acompaña documentos; **SEGUNDO OTROSÍ:** Delega poder; **TERCER OTROSÍ:** Notificación.

MARIE CLAUDE PLUMER BODIN
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE

Gonzalo Cubillos Prieto, abogado, cédula de identidad N° 7.659.525-9, en representación de **DESARROLLOS LA DEHESA SpA**, sociedad del giro de su denominación, R.U.T. N° 76.256.753-9, ambos ya individualizados, en procedimiento tendiente a determinar un eventual requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, identificado como **‘EXPEDIENTE: REQ-006-2022’**; a la Sra. Superintendente del Medio Ambiente, respetuosamente digo:

Que, estando en tramitación el procedimiento iniciado por esta Superintendencia del Medio Ambiente (*‘Superintendencia’* o *‘SMA’*), tendiente a determinar un eventual requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (*‘SEIA’*) respecto del Proyecto Conservación La Dehesa -ex Chaguay- (*‘PCLD’* o *‘Proyecto’*), de titularidad de Desarrollos La Dehesa SpA (*‘Desarrollos La Dehesa’*, *‘DLD’* o *‘Titular’*), la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (*‘SEA’* o *‘Servicio’*) evacuó el informe solicitado por esta Superintendencia, mediante Of. Ord. N° 20239910297, de fecha 1 de febrero de 2023 (*‘Informe SEA’*), arribando a conclusiones que, en parte, no se ajustarían al correcto sentido y alcance del ordenamiento jurídico que resulta aplicable en el caso concreto.

En dicho contexto, por el presente vengo a formular una serie de precisiones y consideraciones, las cuales solicito desde ya sean tenidas presente por esta Superintendente del Medio Ambiente a la hora de emitir su pronunciamiento terminal respecto del aludido procedimiento, pidiendo -sin perjuicio de la consideración previa que se planteará- que en dicho pronunciamiento determine, en definitiva, que DLD no se encuentra obligada a ingresar el Proyecto al SEIA para continuar su ejecución, por no condecirse éste con ninguna de las tipologías de proyectos o actividades que harían obligatorio dicho ingreso.

Dando por expresamente reiterado todo lo ya desarrollado en presentaciones previamente realizadas por Desarrollos La Dehesa, y para mayor claridad en la revisión de lo que se expondrá, se seguirá el orden que a continuación se indica:

- I. Consideración previa – Un elemento imprescindible que considera la SMA para dar por configurada una -inexistente- elusión al SEIA se encuentra siendo discutida ante un Tribunal de la República, debiendo esta SMA abstenerse de proseguir este procedimiento.
- II. Precisiones respecto de la información expresada por esta SMA sobre el Proyecto.
- III. Del pronunciamiento del Juzgado de Policía Local de Lo Barnechea, y el efecto de cosa juzgada que se predica de aquel, que no puede ser controvertido por ninguna autoridad administrativa.
- IV. Consideraciones respecto del análisis de la tipología de ‘proyectos inmobiliarios’ efectuado por esta Superintendencia y el Servicio.

- V. Consideraciones respecto del análisis de la tipología de ‘proyectos a ejecutar en algún área colocada bajo protección oficial’ efectuado por esta Superintendencia y el Servicio.
- VI. Conclusiones.

En las páginas siguientes se desarrollarán los tópicos recién listados.

I. CONSIDERACIÓN PREVIA – UN ELEMENTO IMPRESCINDIBLE QUE CONSIDERA LA SMA PARA DAR POR CONFIGURADA UNA -INEXISTENTE- ELUSIÓN AL SEIA SE ENCUENTRA SIENDO DISCUTIDA ANTE UN TRIBUNAL DE LA REPÚBLICA, DEBIENDO ESTA SMA ABSTENERSE DE PROSEGUIR ESTE PROCEDIMIENTO

1. Como consideración previa a tratar el motivo puntual de esta presentación, y que trasciende a todo el procedimiento administrativo seguido por esta Superintendencia, es necesario advertir que uno de los elementos que opera como un presupuesto esencial en relación con el objeto del procedimiento seguido por esta SMA se encuentra siendo discutido ante un Tribunal de la República, lo cual es razón suficiente para que vuestra Superintendente ponga término a este procedimiento, absteniéndose de pronunciarse sobre el fondo del asunto.
2. En efecto, obviando que en lo referido al análisis de la tipología de ‘proyectos inmobiliarios’¹ existe una sentencia judicial firme, revestida de autoridad de cosa juzgada, y que establece una circunstancia respecto del Proyecto que estaría siendo -inconstitucionalmente- desconocida por esta SMA, según se desarrollará *infra*, es del caso resaltar que esta entidad fiscalizadora ha sostenido que en la especie aplicaría la tipología de ‘proyectos emplazados en algún área colocada bajo protección oficial’², puesto que -en un erróneo entendimiento de las circunstancias- no se configurarían los presupuestos para exceptuar la aplicación del cambio de criterio fijado por la Contraloría General de la República (‘CGR’) en el Dictamen N°E39.766³, de 2020, en lo referido a haber contado con las aprobaciones pertinentes para su ejecución; específicamente, en lo referido a aprobaciones de naturaleza urbanística, sosteniendo una infracción a los artículos 55 y 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones⁴ (‘LGUC’), así como del artículo 8.3.1.1. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago⁵ (‘PRMS’) que regula las denominadas ‘Áreas de Preservación Ecológica’ (‘APE’).
3. Pues bien, no obstante existir el pronunciamiento al que se aludirá en el apartado siguiente, procede resaltar que, con fecha 9 de marzo de 2022, la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (‘Seremi Minvu’) presentó ante el Juzgado de Policía Local de Lo Barnechea (‘JPL Lo Barnechea’) una denuncia por supuesta infracción del artículo 55 de la LGUC, por no contar con el informe de factibilidad para la construcción que contempla dicha norma, además de no contar con permisos municipales vigentes, haciendo alusión al mencionado dictamen de la CGR, con expresa referencia a la inexistencia de evaluación ambiental de las obras del Proyecto. Dicha denuncia -acompañada al presente- se encuentra actualmente siendo substanciada ante el JPL Lo Barnechea bajo el rol N° 1.729-15-2022.

¹ Art. 10, letra h), Ley N° 19.300.

² Art. 10, letra p), Ley N° 19.300.

³ Tratado en detalle en páginas 4 a 6 y 58 a 67, del escrito que evacuó el traslado conferido por la R.E. N° 229; y páginas 13 a 15 y 44 a 50, de la carta ingresada al SEA con fecha 16 de enero de 2023.

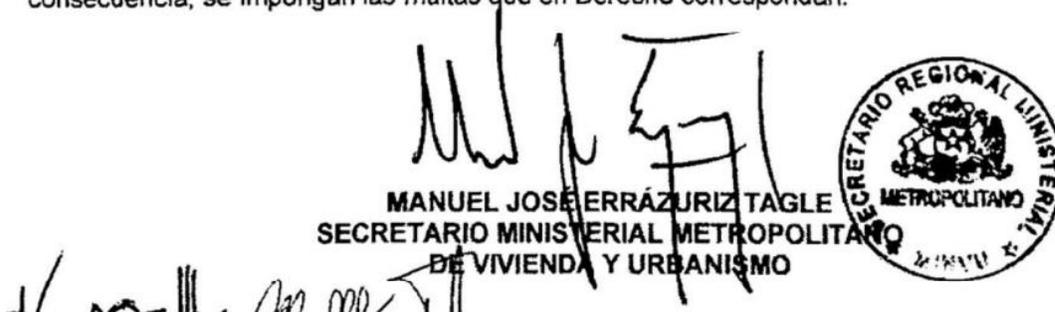
⁴ D.F.L. N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

⁵ Aprobado por Resolución N° 20, de fecha 6 de octubre de 1994, del Gobierno Regional Metropolitano.

4. Como se puede apreciar, hay una evidente identidad entre los elementos que esta SMA da por supuesto para iniciar el presente procedimiento, y aquellos contenidos en la denuncia de la Seremi Minvu, cuyo contenido y resolución está radicado en el conocimiento de un Tribunal de la República. Lo anterior resulta particularmente evidente al revisar el petitorio del escrito de denuncia presentado por la Seremi Minvu, cuyo texto consta en la imagen que se inserta a continuación:

Imagen N°1: Petitorio denuncia Seremi Minvu ante JPL Lo Barnechea.

AL JUZGADO DE US. RESPETUOSAMENTE PIDO: tener por interpuesta denuncia por infracción a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza y el Plan Regulador Metropolitano de Santiago en contra de **Desarrollo La Dehesa SpA**, representada legalmente por don Marcos Besomi Tomas y don Matías Fernández Recart, ambos ya individualizados, admitirla a tramitación, acogerla en todas sus partes y, en definitiva, declarar que con las características y dimensiones actuales, el Proyecto constituye una infracción a las prohibiciones que dispone el Art. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones al estar emplazado en las Áreas de Preservación Ecológica de la comuna de Lo Barnechea y, en consecuencia, se impongan las multas que en Derecho correspondan.



MANUEL JOSÉ ERRÁZURIZ TAGLE
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL METROPOLITANO

Fuente: Denuncia presentada en causa rol N°1.729-15-2022.

5. Teniendo a la vista lo anterior, es del caso hacer referencia a una serie de disposiciones que, sistemáticamente, darían cuenta de un deber general de abstención de parte de la Administración del Estado, para conocer y pronunciarse sobre circunstancias litigiosas que están sometidas al conocimiento de los Tribunales de Justicia establecidos por Ley. En este sentido, procede colacionar las siguientes disposiciones normativas:

- a. Inciso 1° del Artículo 76 de la Constitución Política de la República ('CPR')⁶:

“Artículo 76.- La facultad de conocer de las causas civiles y criminales, de resolverlas y de hacer ejecutar lo juzgado, pertenece exclusivamente a los tribunales establecidos por la ley. Ni el Presidente de la República ni el Congreso pueden, en caso alguno, ejercer funciones judiciales, avocarse causas pendientes, revisar los fundamentos o contenido de sus resoluciones o hacer revivir procesos fenecidos” [énfasis agregado].

- b. Artículo 3 inciso 2°, y artículo 5 inciso 1°, de la Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado ('LBGAE')⁷:

*“Artículo 3°.- [...] La Administración del Estado deberá observar los principios de **responsabilidad, eficiencia, eficacia**, coordinación, impulsión de*

⁶ Texto refundido, coordinado y sistematizado contenido en el D.F.L. N°100, de 2005, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia.

⁷ Texto refundido, coordinado y sistematizado contenido en el D.F.L. N°1-19653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia.

oficio del procedimiento [...], respetando el derecho de las personas para realizar cualquier actividad económica en conformidad con la Constitución Política y las leyes” [énfasis agregado].

“Artículo 5º.- Las autoridades y funcionarios deberán velar por la eficiente e idónea administración de los medios públicos y por el debido cumplimiento de la función pública” [énfasis agregado].

- c. Artículo 6, inciso 3º, de la Ley de Organización y Atribuciones de la Contraloría General de la República (‘LOCGR’)⁸:

“Artículo 6º. [...] La Contraloría no intervendrá ni informará los asuntos que por su naturaleza sean propiamente de carácter litigioso, o que estén sometidos al conocimiento de los Tribunales de Justicia, que son de competencia del Consejo de Defensa del Estado, sin perjuicio de las atribuciones que con respecto a materias judiciales, reconoce esta ley al Contralo” [énfasis agregado].

- d. Artículo 54, inciso final, de la Ley de Bases de los Procedimientos Administrativos (‘LBPA’ o ‘Ley N° 19.880’)⁹:

“Artículo 54. [...] Si respecto de un acto administrativo se deduce acción jurisdiccional por el interesado, la Administración deberá inhibirse de conocer cualquier reclamación que éste interponga sobre la misma pretensión” [énfasis agregado].

6. En el sentido que se sigue, es igualmente atingente colacionar normas que regulan el ejercicio de las funciones de los Tribunales de Justicia, y específicamente las siguientes:

- a. Artículos 108 y 109 del Código Orgánico de Tribunales (‘COT’)¹⁰:

“Art. 108. La competencia es la facultad que tiene cada juez o tribunal para conocer de los negocios que la ley ha colocado dentro de la esfera de sus atribuciones” [énfasis agregado].

“Art. 109. Radicado con arreglo a la ley el conocimiento de un negocio ante tribunal competente, no se alterará esta competencia por causa sobreviniente”.

- b. Artículo 303 N°3 del Código de Procedimiento Civil (‘CPC’)¹¹:

*“Art. 303. Sólo son admisibles como excepciones dilatorias:
3a. La litis pendencia”.*

7. Para concluir la relación de las normas cuya observancia resulta esencial para la correcta comprensión de la consideración previa que aquí se plantea, es pertinente señalar que, de conformidad con el artículo 21 de la LGUC, las infracciones a las disposiciones de aquella, de su

⁸ Texto refundido, coordinado y sistematizado contenido en el D.F.L. N°2421, de 1964, del Ministerio de Hacienda.

⁹ Ley N°19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.

¹⁰ Ley N°7.421.

¹¹ Ley N°1.552.

Ordenanza General, y de los Instrumentos de Planificación Territorial ('IPT') -cuestión que esta SMA da por supuesto para afirmar una presunta elusión al SEIA-, son de conocimiento del Juez de Policía Local respectivo. En efecto, dicha norma establece lo que sigue:

“Artículo 21.- Las infracciones a las disposiciones de esta ley, de su ordenanza general y de los instrumentos de planificación territorial serán de conocimiento del Juez de Policía Local respectivo. [...]” [énfasis agregado].

8. Pues bien, las normas reseñadas han sido citadas a fin de demostrar que en la especie se configura un deber de abstención para esta Superintendencia, toda vez que el de marras consiste en un procedimiento tendiente a determinar un eventual requerimiento de ingreso al SEIA, y para ello, esta SMA ha considerado como asentados una serie de aspectos que constituyen un presupuesto esencial para concluir que el Proyecto ha debido ingresar a evaluación ambiental, en instancias que los mismos aspectos están radicados en el conocimiento de un Tribunal de la República, cuyo pronunciamiento definitivo puede culminar desestimando los elementos que esta Superintendencia da por existentes.
9. De esta manera, se evidencia un riesgo cierto de que se genere una situación en donde habría un pronunciamiento administrativo imponiendo una obligación a DLD -evaluar ambientalmente el PCLD-, y una sentencia judicial que rechace la existencia de componentes que, operando en un estadio anterior, terminan siendo requisitos *sine qua non* para lo sostenido por la SMA.
10. Así las cosas, los principios de responsabilidad, eficiencia y eficacia que debe regir el actuar de la Administración del Estado según lo dispuesto por la LBGAE, **imponen a esta Superintendencia el deber de no proseguir procedimientos que se traducirán en una ineficiente e inidónea administración de los medios públicos**, por lo cual, **resulta inexorable la necesidad configurada en la especie, en orden a dar término a este procedimiento, por no estar establecidos fehacientemente los elementos necesarios para su prosecución.**

II. PRECISIONES RESPECTO DE LA INFORMACIÓN EXPRESADA POR ESTA SMA SOBRE EL PROYECTO

A. CIRCUNSTANCIAS ACAECIDAS CON ANTERIORIDAD AL PROYECTO DE TITULARIDAD DE DESARROLLOS LA DEHESA SPA

11. Aclarado lo anterior, y como aspecto previo a precisar las reales características del Proyecto de DLD -que difieren en parte de lo entendido por esta SMA según sus pronunciamientos-, es menester reseñar ciertas circunstancias ocurridas con anterioridad, no solo al diseño y ejecución del Proyecto, sino que incluso a la existencia jurídica de la Titular, y que fueron materializadas por personas distintas de aquella.
12. Pertinente es comenzar señalando que **Juan Antonio Bouchon Sepúlveda** era dueño del predio denominado '**Hijuela Número Cuatro de la subdivisión de la Hijuela Tercera del ex Fundo Chicureo o Fundo Santa Sara de Chicureo**', de una superficie aproximada de **734,10 hectáreas**, el cual se emplazaba en el sector rural de -ese entonces- la comuna de Colina ('*Predio Bouchon*').

13. Pues bien, **durante el año 1979**, el señor Bouchon presentó ante el Servicio Agrícola y Ganadero ('SAG') una solicitud de subdivisión del Predio Bouchon, para dar origen a **252 lotes de diferentes superficies, con el objeto de destinarlos a parcelas de agrado**, conforme lo señala la propia resolución aprobatoria a que se aludirá -acompañada al presente-.
14. La antedicha solicitud se fundó en el **Decreto Ley N° 752, de 1974, modificado por el D.F.L. N° 1-2345, de 1979**, del Ministerio de Hacienda ('D.L. N° 752'), cuyo reglamento fue aprobado por el D.S. N° 11, de 1975, del Ministerio de Agricultura ('D.S. N° 11'). Al respecto, es dable destacar que el D.L. N° 752, en su configuración vigente al momento de la solicitud efectuada por el señor Bouchon, señalaba que dentro de las competencias del SAG se encontraría la siguiente:

*“Artículo 6°.- En general, el Servicio Agrícola y Ganadero será el organismo competente para **conocer y resolver las solicitudes sobre subdivisión de predios rústicos**. En particular, el Servicio Agrícola y Ganadero será competente para conocer y resolver los siguientes casos:*

*b) Cuando se trate de la **segregación de uno o más lotes de terrenos no destinados a fines agrícolas o ganaderos**, siempre que exista causa justificada y **la división no perjudique la productividad** del o de los predios de que se trate, **ni los recursos naturales o la zona o región** en que se encuentren ubicados” [énfasis agregado].*

15. En línea con lo anterior, el mismo cuerpo normativo contemplaba expresamente en su artículo 7° la posibilidad de que el objeto de la división fuera:

*“[...] **destinar parte de un predio a un fin habitacional**, industrial, minero, educacional, turístico, hospitalario, deportivo u otros” [énfasis agregado].*

16. Fue en dicho contexto normativo que, con fecha **28 de noviembre de 1979**, el SAG emitió la **Resolución N° 479** ('Resolución N° 479'), acompañada al presente¹², mediante la cual dicho órgano administrativo **autorizó la subdivisión** del Predio Bouchon, para dar origen a los referidos 252 lotes; es decir, el SAG no efectuó una mera certificación, sino que derechamente otorgó una autorización. Luego, el plano respectivo fue archivado en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 1979, bajo el N° 23.737-A.
17. En el sentido que se sigue, resulta conveniente reseñar parte del contenido de la Resolución N° 479; en específico, las partes finales de los considerandos y resuelvo de dicho acto administrativo, las cuales expresan, respectivamente, lo siguiente:

“CONSIDERANDO:

[...]

*Que, de acuerdo a dicho informe, **la subdivisión proyectada no afecta la productividad del predio ni los recursos naturales del sector**, siempre que a los sectores de mayor pendiente del predio se les de un trato preferencial mediante la implantación de especies arbustivas y en las parcelas resultantes **se construya una sola casa habitación y la del cuidador**, todo lo cual hace aconsejable acceder a la subdivisión proyectada en conformidad a la legislación vigente” [énfasis agregado].*

¹² Se acompaña la Carta N° 2624, de fecha 26 de noviembre de 2004, mediante la cual el SAG entregó copia de la Resolución N° 479 a Inmobiliaria Santa Martina S.A., propietaria en ese entonces de parte de los predios generados a partir de la división del Predio Bouchon.

“RESUELVO:

AUTORIZASE a don Juan Antonio Bouchon Sepúlveda, dueño del predio [...], para subdividirlo en doscientos cincuenta y dos parcelas de agrado, conforme al anexo [...].

[...]

En las parcelas resultantes sólo podrá construirse una casa habitación y la del cuidador” [énfasis agregado].

18. Así, queda asentado que el año 1979 se autorizó al señor Bouchon a dividir el predio de su propiedad, para generar 252 lotes, en cada uno de los cuales se autorizó expresamente la posibilidad de construir una casa habitación y la del cuidador.
19. Posteriormente, con fecha 4 de noviembre de 1994, se publicó en el Diario Oficial el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, el cual, en su artículo 8.3.1. trata de las Áreas de Valor Natural, describiendo en su artículo 8.3.1.1. las denominadas Áreas de Preservación Ecológica, incluyendo dentro de estas últimas a los 252 predios generados a partir de la subdivisión efectuada por Juan Antonio Bouchon.
20. En relación con lo anterior, se resalta que los aludidos 252 predios ya existían como unidades prediales independientes 15 años antes de la entrada en vigor del PRMS.
21. Por otro lado, procede hacer alusión a que, con fecha 5 de marzo de 2014, la sociedad Inmobiliaria y Rentas Limitada, a requerimiento de DLD y como condición para proceder a la compra de las parcelas, efectuó -en su calidad de entonces propietaria de las parcelas que comprende el Proyecto- una presentación ante la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, mediante la cual le solicitó confirmar:
 - a. Que la construcción de viviendas en parcelas que se ubican en la comuna de Lo Barnechea, en la zona regulada como APE, no requieren de las aprobaciones e informes favorables a que hacen referencia los incisos 3° y 4° del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
 - b. Que no se requiere que la Seremi Minvu defina las normas aplicables a las viviendas en dichas parcelas, en función del referido artículo 8.3.1.1. del PRMS.
 - c. Que para la construcción de dichas viviendas bastaría únicamente la obtención del respectivo permiso de edificación ante la Dirección de Obras Municipales de Lo Barnechea (‘DOM’).
22. La aludida solicitud fue contestada a través del Ord. N° 4497, de fecha 29 de septiembre de 2014 (‘Ord. N° 4497’), confirmando expresamente la Seremi Minvu los aspectos recién listados, señalando que tratándose de las viviendas del propietario y sus trabajadores no se requeriría de las aprobaciones ni informes favorables del artículo 55 de la LGUC; que no tratándose de las construcciones señaladas en el artículo 8.3.1.1., no procedía que aquella definiera las normas aplicables a su respecto; y, que para su ejecución solo bastaba la obtención del permiso de edificación, previa verificación del cumplimiento de los requisitos generales.

23. A mayor abundamiento, en el Ord. N° 4497, luego de reseñarse el contenido de las disposiciones normativas atinentes, es posible leer expresamente lo siguiente:

“En este contexto y en armonía con la normativa arriba referida, podemos señalar que, mientras las construcciones en el área rural por las cuales usted consulta fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, no se requerirá de las aprobaciones, ni de los informes favorables a los que se refieren los incisos 3° y 4° del artículo 55 de la LGUC, procediendo que, en dichos casos, se solicite, únicamente, el Permiso de Edificación correspondiente del Director de Obras Municipales.

Asimismo, en tanto las mencionadas construcciones no correspondan a alguna de las actividades a las que se hace referencia en los incisos 4° y 5° del artículo 8.3.1.1. del PRMS, no se requerirá que esta Seremi defina las normas aplicables a estas construcciones, dado que, según los [sic] ya indicado, no le corresponde a éste [sic] órgano público informar, de forma previa, las construcciones por las cuales usted consulta, procediendo, en tal caso, que el Director de Obras Municipales conceda el correspondiente Permiso de Edificación, previa verificación del cumplimiento de las normas generales establecidas en la OGUC” [énfasis agregado].

B. REALES CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO CONSERVACIÓN LA DEHESA -EX CHAGUAY-

24. Reseñado lo anterior, a continuación es necesario efectuar una serie de precisiones respecto de lo que esta SMA entiende en relación con las características que presenta el Proyecto de DLD. Para ello, debe precisarse que **Desarrollos La Dehesa SpA**, sociedad constituida en diciembre de 2012, **compró el año 2015**, a la sociedad Brightwood SpA, un total de **142 predios rurales existentes, de entre 1,5 a 6 hectáreas** -emplazados hoy en la comuna de Lo Barnechea-, los cuales se encontraban dentro de los 252 lotes provenientes de la subdivisión del Predio Bouchon, aprobada por el SAG en autorización otorgada a Juan Antonio Bouchon Sepúlveda, al amparo del D.L. N° 752, según el cual se permitía la subdivisión de predios rurales con destino habitacional. Los **aludidos 142 predios son las únicas unidades prediales cuya habilitación contempla el Proyecto.**
25. En cuanto a **las únicas obras que contempla el Proyecto**, éstas **dicen relación con redes interiores de infraestructura**, consistentes en la pavimentación de circulaciones privadas, sobre la base de servidumbres existentes entre predios igualmente privados; emplazamiento de 3 estanques de almacenamiento de agua potable y ejecución de sus redes de distribución; y, la ejecución de una red de distribución de energía eléctrica. Dichas obras iniciaron el 3 de marzo de 2019.
26. Por su parte, procede precisar que, si bien en algún momento se contempló la ejecución de una única vivienda, destinada a la habitación de quien hiciera las veces de cuidador -lo cual se informó así a la SMA al inicio de su procedimiento de fiscalización el año 2019-, lo cierto es que actualmente **el Proyecto no contempla la construcción de ningún tipo de edificación**, restringiéndose las obras del mismo, exclusivamente, a lo indicado en este acápite.
27. Finalmente, es menester recalcar que **no forma parte del PCLD la construcción de las viviendas que cada propietario ejecute al interior del respectivo sitio que adquiera**, de conformidad a lo

previsto en el inciso primero del artículo 55 de la LGUC, por cuanto ello depende exclusivamente de la voluntad de terceros, esto es, de los respectivos propietarios de los sitios, lo cual, evidentemente, escapa del ámbito de acción y decisión de la Titular. En consecuencia, ni desde la perspectiva urbanística ni ambiental puede atribuírsele a DLD responsabilidad alguna por las acciones que puedan o no hacer los terceros que adquirirán las parcelas cuya habilitación contempla el Proyecto, por el simple hecho de que dichas acciones no forman parte del PCLD, lo cual fue así entendido expresamente por la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental¹³.

III. DEL PRONUNCIAMIENTO DEL JUZGADO DE POLICÍA LOCAL DE LO BARNECHEA, Y EL EFECTO DE COSA JUZGADA QUE SE PREDICA DE AQUEL

A. DEL PRONUNCIAMIENTO DEL JUEZ DE POLICÍA LOCAL DE LO BARNECHEA

28. Con fecha 30 de mayo de 2019, un inspector de la I. Municipalidad de Lo Barnechea se apersonó en el sector de emplazamiento del Proyecto, singularizándolo con la dirección Avenida Paseo Pie Andino N°9600. Con ocasión de dicha inspección, mediante el Parte de Infracción N° 015709, se citó a DLD a una audiencia a llevarse a cabo el 25 de junio de 2019, en las dependencias del Juzgado de Policía Local de Lo Barnechea, por la supuesta infracción a la LGUC consistente en estar realizando “*trabajos de Urbanización sin permiso municipal*”. La causa generada a partir de la denuncia quedó identificada con el rol N° 254.064.
29. Pues bien, concurriendo a la audiencia fijada, adicionalmente se ingresó con igual fecha un escrito de descargos, en el cual se detalló latamente la justificación normativa en base a la cual era posible acreditar la inexistencia de la infracción, puesto que las obras del PCLD no consisten en obras de urbanización, y, en consecuencia, no requieren de autorización municipal para su ejecución.
30. En dicho contexto, el Juez de Policía Local de Lo Barnechea (“*JPL Lo Barnechea*”) dispuso oficiar a la DOM, para que informara al tenor de la denuncia y lo expuesto por DLD. El informe requerido fue evacuado por la aludida repartición municipal mediante OFICIO D.O.M. N° 733/2019, de fecha 22 de julio de 2019, el cual, acompañado al presente, **señaló expresamente que las obras del Proyecto no requieren de permiso de urbanización, por no corresponder a obras de dicha naturaleza**, pudiendo observar en su texto lo siguiente:

*“Por medio del presente y en relación a lo solicitado en Oficio del antecedente respecto de la Causa N°254.064 referida la denuncia efectuada en contra de la Empresa “Desarrollos La Dehesa SpA” por trabajos en ejecución en parte de las Parcelas provenientes de la subdivisión de la Hijaleta N°4 del Fundo Santa Sara de Chicureo, cumpro con informar a usted que habiéndose ingresado a esta DOM los antecedentes requeridos a la Inmobiliaria en cuestión y verificado los trabajos en ejecución, es posible señalar que **estos no requieren Permiso de Ejecución de Obras**”*

¹³ En efecto, en el Informe SEA (p. 14-15) se puede leer expresamente lo siguiente: “[...], a diferencia de lo sostenido por la SMA, no se estima plausible concluir que el proyecto contempla un conjunto de viviendas, en tanto su ejecución dependerá en definitiva de los futuros propietarios, y no del titular fiscalizado. En este sentido, es menester señalar que en el procedimiento administrativo no constan antecedentes que permitan determinar con certeza el número y características constructivas de cada vivienda futura, circunstancia que contraviene la normativa general que rige el SEIA, por cuanto no sería posible desarrollar adecuadamente un procedimiento de evaluación ambiental, que permita determinar si el impacto de una actividad o proyecto se ajusta a las normas vigentes”.

de Urbanización por no corresponder a ninguno de los contemplados en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones” [énfasis agregado].

31. Con todos los antecedentes a la vista, y en especial la detallada explicación de DLD que dio cuenta que las obras del Proyecto no constituyen urbanización, contando con la ratificación expresa de la repartición municipal competente para ello¹⁴, el JPL Lo Barnechea dictó sentencia definitiva en la referida causa, en cuyo pronunciamiento de fecha 6 de agosto de 2019 (*‘Sentencia JPL’*), es posible leer textualmente lo que sigue:

*“1°- Que [...], formula denuncia contra [...], por realizar trabajos de Urbanización, en Avenida Pie Andino N° 9600, Comuna de Lo Barnechea, sin permiso municipal.-
2°- Que la denunciada, al contestar la denuncia, señala en lo esencial, que para las obras que ejecuta en terrenos que son de su propiedad, no se necesita permiso de Municipalidad.-
3°- Que [...], se ordenó oficiar a Dirección de Obras Municipales, para que informase sobre la efectividad de lo expuesto por la denuncia [...].-
4°- Que la Directora de Obras Municipales, al informar lo solicitado por éste Tribunal, señala que efectivamente **para los trabajos que ejecuta la denunciada, no requieren permiso de ejecución de Urbanización, para dichas obras, por no estar contempladas en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.-
Que por lo relacionado, se declara que://
NO HA LUGAR A LA DENUNCIA DE FOJAS UNO.-”*** [énfasis agregado].

32. Así, queda en evidencia que el JPL Lo Barnechea, un Tribunal de la República, resolvió expresamente que las obras que la Titular realiza sobre terrenos privados de su propiedad **no requieren permiso de urbanización, precisamente, por no constituir obras de urbanización**. Por cierto, no está demás precisar en este punto que las obras respecto de las cuales se pronunció el JPL Lo Barnechea, son exactamente las mismas que son calificadas de forma diversa por esta SMA en el presente procedimiento, incurriéndose así -como se verá *infra*- en una inconstitucionalidad manifiesta en el proceder de esta Superintendencia.

B. DE LA COSA JUZGADA

33. En conexión con lo anterior, es menester resaltar que el pronunciamiento del JPL Lo Barnechea no es una simple opinión de dicha entidad, sino que, siendo aquel un Tribunal de la República, dicho pronunciamiento tiene el carácter de **sentencia definitiva**, toda vez que es aquella que puso *“fin a la instancia, resolviendo la cuestión o asunto que ha sido objeto del juicio”*, cumpliendo así el concepto legal contenido en el inciso 2° del artículo 158 del Código de Procedimiento Civil (*‘CPC’*).
34. Por su parte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 174 del CPC, es dable afirmar que la Sentencia JPL se entiende firme o ejecutoriada, por lo cual, de acuerdo con el artículo 175 del Código Adjetivo, aquella produce la acción y la excepción de cosa juzgada.
35. Al respecto, la cosa juzgada consiste en la aplicación del principio de *ne bis in ídem*, es decir,

¹⁴ Artículo 24 del D.F.L. N° 1, de 2006, del Ministerio del Interior, que fija el texto refundido de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.

implica “no dos veces sobre lo mismo”. **No se puede volver a conocer o decidir sobre aquello que ya se conoció o decidió.** Si no se puede volver a conocer, **a eso lo vamos a ver como un imperativo, es decir, como un deber.** La cosa juzgada es sinónimo de efecto vinculante, obliga, y genera dos tipos de vínculos o de vinculaciones¹⁵:

- a. De carácter negativo: no se puede volver a conocer o decidir sobre algo que ya fue decidido.
- b. De carácter positivo: es la posibilidad de que otros acaten los efectos del cumplimiento de una resolución jurisdiccional.

36. Pues bien, sin que sea pertinente ahondar en esta oportunidad en los aspectos dogmáticos asociados a la figura de la cosa juzgada, cabe señalar que la misma está contemplada primeramente como una limitación a que un tribunal entre a conocer y decidir sobre un asunto que ya fue resuelto por otro tribunal; cuanto más se replicará aquello cuando quien quiera abocarse el conocimiento y resolución de una materia decidida por un Tribunal sea una autoridad administrativa, tal como se desarrollará a continuación.

C. DE LA IMPOSIBILIDAD DE QUE ALGUNA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA CONSIDERE QUE EL PROYECTO COMPRENDE OBRAS DE URBANIZACIÓN

37. Como podrá compartir esta Superintendencia, lo reseñado en este capítulo no es mero baladí ni se trata de un antecedente anecdótico, sino que, muy por el contrario, resulta esencialmente trascendente para el caso de marras. Lo anterior, pues, se basa en lo dispuesto en la Constitución Política de la República (‘CPR’ o ‘Carta Fundamental’), y, en específico, en el texto de su artículo 76, cuyo inciso 1° reza de la forma que sigue:

*“Artículo 76.- La facultad de conocer de las causas civiles y criminales, de resolverlas y de hacer ejecutar lo juzgado, **pertenece exclusivamente a los tribunales establecidos por la ley.** Ni el Presidente de la República ni el Congreso **pueden, en caso alguno, ejercer funciones judiciales, avocarse causas pendientes, revisar los fundamentos o contenido de sus resoluciones o hacer revivir procesos fenecidos**”
[énfasis agregado].*

38. En la línea que se sigue, la Carta Fundamental establece expresamente que la facultad de conocer y resolver los asuntos litigiosos pertenece **exclusivamente** a los tribunales establecidos por ley. Al mismo tiempo, se establece de forma explícita la prohibición que alcanza al Presidente de la República, en cuanto a estarle vedado ejercer funciones judiciales, así como revisar los fundamentos o el contenido de las resoluciones emitidas por los Tribunales de la República establecidos por Ley.

39. Consecuencial a lo anterior, se tiene que la aludida prohibición le afecta igualmente a todos los órganos que componen la Administración del Estado -como esta SMA-, a partir de lo dispuesto en el artículo 24 de la CPR, en tanto dispone que “[e]l gobierno y la administración del Estado corresponden al Presidente de la República, quien es el Jefe del Estado”. Así, si determinado

¹⁵ Pérez Ragone, Álvaro y Núñez Ojeda, Raúl (2014) *Manual de Derecho Procesal Civil, Proceso Ordinario de Mayor Cuantía* (Santiago, Legal Publishing Chile), p. 251.

accionar se encuentra vedado para el jefe de gobierno y del Estado, cuanto más se predicará aquello de los órganos que, en una jerarquía inferior, forman parte de la Administración del Estado.

40. De ese modo, resulta ser una conclusión inexorable que, en la especie, **habiendo un Tribunal de la República** -establecido por ley y competente para ello- **dictaminado que las obras del Proyecto no constituyen obras de urbanización**, y encontrándose firme y ejecutoriado su pronunciamiento, teniendo, por tanto, fuerza de cosa juzgada, **no es lícito para ninguna autoridad administrativa pretender sostener que el Proyecto comprende obras de urbanización.**
41. Desconocer lo anterior no solo implicaría una infracción del artículo 76 de la CPR y el principio de separación de poderes en el que se funda nuestro Estado de Derecho, sino que implicaría una **transgresión flagrante del principio de juridicidad** consagrado en los artículos 6° y 7° de la Carta Fundamental, por lo que el pronunciamiento de cualquier acto administrativo que contradiga lo resuelto por el JPL Lo Barnechea sería **“nulo y originará las responsabilidades y sanciones que la ley señale”**¹⁶ [énfasis agregado].
42. Preciado lo anterior, en los capítulos venideros se entregarán una serie de consideraciones que es menester tener en cuenta para la resolución del asunto de la especie, teniendo a la vista lo que se ha expresado a este respecto, tanto por esta Superintendencia como por el Servicio.

IV. CONSIDERACIONES RESPECTO DEL ANÁLISIS DE LA TIPOLOGÍA DE ‘PROYECTOS INMOBILIARIOS’ EFECTUADO POR ESTA SUPERINTENDENCIA

43. En primer término, es pertinente recordar que en el ‘Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2020-612-XIII-SRCA’, de marzo de 2020 -5 meses después de iniciada la fiscalización- (‘Informe de Fiscalización’), esta Superintendencia concluyó categóricamente que el Proyecto **“no cumple con las características de un proyecto que debe someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, bajo el literal h) del artículo 10 de la Ley 19.300”** [énfasis agregado].
44. Pues bien, en el Informe Técnico -antecedente directo de la resolución que dio inicio al procedimiento administrativo de la especie- se detallaron los motivos por los cuales no se configura la tipología en comento, los cuales se resumen de la siguiente manera:
- a. **“El Proyecto no constituye ni contempla un loteo de terrenos”** [énfasis agregado], haciendo alusión a la subdivisión que **“se encuentra ya efectuada, vigente y autorizada”** por el SAG.
 - b. Añade que **“los caminos interiores poseen la calidad de bienes privados”** [énfasis agregado], corroborando a continuación **“que no pueden ser considerados como bienes nacionales”** [énfasis agregado].
 - c. Correctamente, se afirma respecto de las obras del Proyecto: **“en ningún caso constituyen obras de urbanización, toda vez que no se subsumen en ninguno de los supuestos [...] de la**

¹⁶ Artículo 7°, inciso final, Constitución Política de la República.

Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que dan lugar a la ejecución de este tipo de obras” [énfasis agregado].

- d. Asimismo, se corrobora que el Proyecto “**no contempla el desarrollo de conjuntos de viviendas que incluyan obras de urbanización**”.
 - e. Finaliza constatando acertadamente que el proyecto “**no contempla la producción de agua potable ni de energía eléctrica** [...], sino que sólo la habilitación de las redes”.
45. Al respecto, es menester resaltar que, de acuerdo con la Resolución Exenta N° 769, de fecha 28 de agosto de 2015, de esta Superintendencia, que aprueba el instructivo para la tramitación de los procedimientos tendientes a determinar un eventual requerimiento de ingreso al SEIA (‘R.E. N° 769’ o ‘Instructivo Requerimientos’), el antecedente necesario para un procedimiento de esta naturaleza dice relación con la derivación, de parte de la División de Fiscalización de esta SMA, del respectivo informe de fiscalización a la Fiscalía, “con la solicitud de que se active el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA”.
46. En otras palabras, el correspondiente informe de fiscalización es el fundamento directo del inicio de un procedimiento como el de la especie, puesto que es en base a aquel que la División de Fiscalización va a solicitar la activación del trámite a la Fiscalía. Al respecto, es dable entender, en consecuencia, que debe haber una mínima congruencia -o coherencia- entre el informe de fiscalización y el acto administrativo que inicie el respectivo procedimiento; o, al menos, que se entregue la debida fundamentación de la entidad fiscalizadora para contradecir los supuestos expresos que sirvieron de fundamento para dicho inicio.
47. No obstante lo anterior, esta misma SMA dictó la Resolución Exenta N° 229, de fecha 16 de febrero de 2022, que inició el presente procedimiento (en adelante, ‘R.E. N° 229’), haciendo alusión expresa al Informe de Fiscalización en su considerando 10°, mas no a su contenido, difiriendo radicalmente de lo señalado previamente, pasando a indicar, sin mayor fundamento jurídico, que:
- a. El Proyecto “*corresponde a la subdivisión de terreno rústico efectuada al amparo del Decreto Ley N°3.516*”.
 - b. El Proyecto se trataría de un loteo puesto que, supuestamente, “*existen una serie de acciones del titular que buscan que las parcelas se configuren actualmente en un loteo, con sus correspondientes obras de urbanización y vías públicas*”.
 - c. El Proyecto contemplaría un conjunto de viviendas, puesto que “*el regulador no usó los verbos “edificar” o construir” las viviendas, sino que solo utiliza la expresión “conjunto de viviendas como descriptor del mismo*”.
 - d. El Proyecto contemplaría obras de edificación porque “*la causal de ingreso no existe que dichas obras [...] existan actualmente, sino que deben estar contempladas*” por lo que “las

viviendas son de la naturaleza del mismo”.

- e. El Proyecto contemplaría obras de urbanización ya que *“no es óbice para su consideración en este carácter, que las obras no se emplacen formalmente”* en alguna de las hipótesis de situación que contempla la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones¹⁷ (*“OGUC”*) como requisito para ello, afirmando que en el caso del Proyecto no se requirió formalmente un loteo *“en razón de la data de ese proceso, pero bajo la perspectiva urbanística, para la venta de terrenos subdivididos, se está ejecutando un proyecto de loteo”*.
48. En este punto, es perentorio resaltar que en la R.E. N° 229 no se expresa ningún tipo de fundamentación que permita explicar las palmarias contradicciones existentes entre aquella y el Informe de Fiscalización. Al efecto, se puede concluir que la R.E. N° 229 adolece de un vicio de ilegalidad, por carecer de la debida fundamentación o motivación que debe predicarse de un acto administrativo que afecte derechos de particulares, contraviniendo expresamente el artículo 11 inciso 2° de la Ley N° 19.880, sobre procedimiento administrativo (*‘Ley N° 19.880’* o *‘LPA’*), el que no se transcribe en aplicación del principio de economía procedimental.
49. En conexión con ello, al ser ilegal el acto administrativo que inició este procedimiento, dicha ilegalidad alcanza a todos los pronunciamientos que pudiere emitir consecucionalmente esta SMA dentro de aquel, incluyendo aquel que ponga término a este procedimiento, contraviniéndose con ello el artículo 41 de la referida LPA.
50. En otros términos, nos encontramos en una situación de ilegalidad refleja, de modo análogo a lo que ocurre con la denominada nulidad consecucional que opera en materia civil. Vale decir, así como la declaración de nulidad de un acto conlleva la nulidad de todos los actos posteriores que se hubieren perfeccionado con fundamento en el acto nulo, en materia administrativa la ilegalidad manifiesta en el acto de inicio implica necesariamente la ilegalidad de todo el procedimiento, incluyendo al acto terminal con que aquel concluyere.
51. Todo lo anterior, por lo demás, se relaciona con el principio de ‘confianza legítima’, según el cual *“es razonable entender que las actuaciones precedentes de la Administración pueden generar en los administrados la confianza de que se actuará de igual manera en situaciones semejantes”*¹⁸. Al respecto, con el inicio del presente procedimiento se estaría configurando una transgresión al ‘deber de actuación coherente’ que impone el mentado principio¹⁹, el cual se encuentra en la base de las exigencias realizadas al órgano administrativo en lo que respecta a su actuación jurídica, ya que si no existiera un actuar coherente de parte de los entes públicos, se produciría una afectación a otros principios que informan el ordenamiento jurídico, tales como el deber de motivación y el respeto a la seguridad jurídica²⁰.
52. Por otro lado, independiente de las apreciaciones de aquel que se estiman erróneas -a las que se

¹⁷ D.S. N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

¹⁸ Díez Sastre, Silvia (2008) *El precedente administrativo, fundamento y eficacia vinculante* (Madrid, Ed. Marcial Ponso), pp. 375-376.

¹⁹ Cfr. Bermúdez Soto, Jorge (2014) *Derecho Administrativo General* (Santiago, Legal Publishing Chile), p.114.

²⁰ *Ibidem*.

aludirá en acto seguido-, cabe destacar que el Informe SEA determina correctamente que el Proyecto “*no se subsume en lo dispuesto por el artículo 3 literal h.1) del RSEIA*”, basándose para ello en que:

- a. El Proyecto “*no se enmarca o subsume en las figuras de “conjuntos de vivienda” o “loteos”*”, lo que concluye teniendo en consideración los conceptos que previamente colaciona, para luego entregar los fundamentos precisos de su afirmación.
 - b. El origen de las únicas 142 parcelas que comprende el Proyecto “*se encuentra amparada por el régimen de división de predios rústicos establecido en el Decreto Ley N° 752*” [énfasis agregado], el cual, como se comprobó *supra*, admitía la subdivisión de predios rurales con fines habitacionales, autorizándolo expresamente así la R.E. N° 479.
 - c. En relación a no contemplar un conjunto de viviendas, y “*a diferencia de lo sostenido por la SMA, no se estima plausible que el proyecto contempla un conjunto de viviendas, en tanto su ejecución dependerá en definitiva de los futuros propietarios y no del titular fiscalizado”* [énfasis agregado].
 - d. El Proyecto tampoco consiste en un loteo “*por cuanto sus elementos constitutivos -acciones de división de suelo, apertura de vías públicas y urbanización- se encuentran prohibidos de ser ejecutados en áreas rurales*” [énfasis agregado].
53. De esta forma, no obstante no ser vinculante para esta SMA, **el Informe SEA destaca expresamente que no se trata de un loteo ni de un conjunto de viviendas**, lo que tiene como corolario ineludible el concluir que **el Proyecto no constituye un ‘proyecto inmobiliario’ para los efectos del SEIA**, por faltar uno de los requisitos que deben concurrir copulativamente para que se configure dicha tipología²¹.
54. Sin perjuicio de las correctas aseveraciones a las que arriba el Servicio, es menester hacernos cargo de ciertos elementos que menciona el Informe SEA, que no se ajustarían a la realidad fáctica y normativa que rodea al desarrollo del Proyecto. Al efecto, es necesario efectuar una serie de precisiones y prevenciones respecto de los siguientes aspectos contenidos en el referido documento:
- a. Erróneamente, el SEA sostiene que “*el Proyecto comprende la división del suelo en área rural [...]*”. A ello, se añade, sin mayor sustento, que en concepto del Servicio, “*desde una perspectiva ambiental, no resulta posible acoger la alegación del Titular consistente en excluir la división predial antes singularizada como una de las partes, obras o acciones del Proyecto*”.
- Pues bien, nada más alejado de la realidad. Ya se ha comprobado que DLD compró el año 2015 un total de 142 predios existentes, sobre los cuales ha desarrollado parte de las obras

²¹ Para mayor detalle, véase páginas 27 y siguientes del escrito que evacuó el traslado conferido por la R.E. N° 229; y páginas 24 y siguientes de la carta ingresada al SEA con fecha 16 de enero de 2023.

contempladas por el Proyecto.

No resulta comprensible que se le atribuya titularidad -y la correspondiente responsabilidad- del acto que dio origen a esos predios -otorgado el año 1979-, **obtenido por quien en aquel entonces era propietario del predio de mayor extensión**, sin tener aquél relación con DLD.

Aun más, todo el proceso discursivo del Servicio sería contradictorio, puesto que **si se estima** que la subdivisión predial forma parte del Proyecto -lo que descartamos tajantemente-, se tiene que **el Proyecto comenzó su ejecución el año 1979**, no pudiéndosele, en consecuencia, formular ningún reproche por el -inexistente- incumplimiento de una normativa que no comenzaría a regir sino 18 años después -con la publicación del Reglamento del SEIA-.

- b. Del mismo modo, se señala que *“en opinión de este Servicio, también comprende obras de construcción”*. Para este punto, procede a citar el Ord. N° 189, de fecha 18 de enero de 2022, de la Seremi Minvu (en adelante, ‘Ord. N° 189’), mediante el cual dicha Secretaría Ministerial entregó una serie de consideraciones respecto del Proyecto y otros desarrollos ajenos a la Titular.

Al respecto, el Servicio omite -lo que explica afirmaciones como las que se verán en los literales siguientes- señalar que el Ord. N° 189 no solo se pronuncia respecto del Proyecto de DLD, sino que el acto se refiere también a otros tres proyectos que nada tienen que ver con el PCLD.

Sobre el particular, es menester recordar que el artículo 1.1.2 de la OGUC define construcción como:

<<Construcción>>: **obras de edificación o de urbanización**” [énfasis agregado].

A propósito de lo anterior, no se puede ser lo suficientemente enfáticos en reiterar que el Proyecto en su configuración actual no contempla ninguna obra de edificación²², sin contemplar la ejecución de ninguna vivienda. Por su parte, se ha demostrado latamente a esta SMA que el Proyecto no comprende obras de urbanización²³, lo que, por cierto, fue así decretado por una sentencia firme de un Tribunal de la República, cuyo contenido no puede ser cuestionado por autoridad administrativa alguna; incluida esta Superintendencia.

De este modo, se concluye de manera inconcusa que **el Proyecto no contempla obras de construcción**.

- c. En relación con lo anterior, sin consideración de lo expuesto a dicha autoridad, el Servicio

²² Véase páginas 32 y ss. del evacúa traslado referido a la R.E. N° 229; y páginas 37 y siguientes de la carta ingresada al SEA con fecha 16 de enero de 2023.

²³ Véase páginas 28 y ss. y 41 y ss. del evacúa traslado referido a la R.E. N° 229; y páginas 39 y siguientes de la carta ingresada al SEA con fecha 16 de enero de 2023.

señala que, para que fuera factible, “*el Proyecto necesariamente debe enmarcarse en alguna de las hipótesis excepcionales del artículo 55 de la LGUC*”, concluyendo que, “*no resulta posible visualizar que el Proyecto corresponda a alguna de las hipótesis excepcionales contempladas en la aludida disposición*”.

Lo recién esbozado es correcto en el sentido que fue la propia Seremi Minvu la que confirmó que las obras de habilitación de predios existentes, mediante pavimentación y ejecución de redes interiores de infraestructura, no requieren de las aprobaciones ni informes favorables del art. 55 de la LGUC.

- d. Luego, señala el Servicio que sus conclusiones se sustentan en la interpretación de una -inexistente- “*ilegalidad del Proyecto entendiendo con ello, que no cuenta con la autorización o informes señalados*”.

Pues bien, se descarta de manera categórica la existencia de cualquier atisbo de ilegalidad, puesto que obras como las del Proyecto no requieren de la autorización o informes del art. 55 de la LGUC, por no enmarcarse en los supuestos que hacen exigibles dichos informes o aprobaciones. Aspecto que, por cierto, fue expresamente corroborado por la Seremi Minvu con más de 8 años de antelación al inicio del presente procedimiento, mediante el Ord. N°4497.

- e. Conectado con la afirmación reseñada en el literal precedente, sostiene el Servicio que, si un órgano competente determinaba que el proyecto “*si se trata de una de las excepciones del artículo 55, y se configura a su respecto la figura jurídica de “loteo”, sí se configuraría la hipótesis del subliteral h.1.3. del art. 3° del Reglamento del SEIA²⁴ (‘RSEIA’), dada la superficie del PCLD.*

Nada más alejado de la realidad. Los predios privados existentes sobre los que se emplaza el Proyecto, surgieron de una **subdivisión aprobada** -a una persona no relacionada a la Titular- al **amparo de un cuerpo normativo que permitía el destino habitacional** de los predios resultantes, **corroborando el organismo sectorial que para la ejecución de las obras no se requiere observar -por no ser aplicable- lo dispuesto en el art. 55 de la LGUC.**

- f. Posteriormente, intentando reafirmar su planteamiento sobre una supuesta ilegalidad en la ejecución del Proyecto, yerra tajantemente el Servicio al señalar que no importa que en la especie no se trate de predios originados a partir de una subdivisión materializada en virtud del D.L. N° 3.516, “*sino que bajo el Decreto Ley N° 752*”, puesto que “*la problemática es similar*”, ya que “*corresponde a un proyecto amparado en un estatuto jurídico para predios rústicos, no obstante, corresponde en realidad a un proyecto con destino habitacional que vulneraría la normativa urbanística*” [énfasis agregado].

Esto ya quedó más que aclarado al comienzo de esta presentación, y fue igualmente expuesto

²⁴ D.S. N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente.

al Servicio; órgano que hizo caso omiso del expreso contenido de la normativa atinente a la especie. El D.L. N° 752 **contemplaba expresamente la posibilidad de aprobar una subdivisión rural con destino habitacional** -en instancias que el art. 55 de la LGUC vigente establece expresamente el derecho del propietario del predio a construir su vivienda-, dejándose, por lo demás, expresamente señalado así en la Resolución N° 479. De esta forma, se descarta categóricamente el desarrollo que formula el SEA a este respecto.

- g. Añade el Servicio que serían dos las circunstancias supuestamente conflictivas, que impedirían que el asunto sea zanjado dentro del SEIA; por un lado *“que **el proceso de certificación del cumplimiento del [...] Decreto Ley N° 752, en la actualidad no cumple con velar por la vocación agrícola, ganadera o forestal**”* de los predios, y por otro, *“que la falta de una adecuada fiscalización de dicho cuerpo normativo [...] ha permitido un pronunciado aumento en el desarrollo de proyectos de desarrollo urbano e inmobiliarios que vulneran la normativa urbanística vigente [...]”* [énfasis agregado].

Nuevamente sorprende el análisis que efectúa el SEA a este respecto. Primero, el régimen normativo contenido en el D.L. N° 752 no decía relación con una certificación -como ocurre con el D.L. N° 3.516-, sino que el acto terminal del procedimiento ahí regulado terminaba con una aprobación para subdividir el predio de que se tratare, corroborando -como se indica expresamente en la Resolución N° 479- que con la misma **no se** *“afecta la productividad del predio ni los recursos naturales renovables del sector”*.

En segundo término, ha quedado incuestionablemente evidenciado que con el Proyecto no se ha contravenido, de ninguna manera, la normativa urbanística, existiendo pronunciamientos de un Tribunal de la República y de órganos sectoriales competentes que así lo comprueban.

55. De esta manera, teniendo presente lo reseñado, en concordancia con los demás antecedentes que obran en este procedimiento, resulta ser una verdad inexorable el que el **Proyecto no reúne los requisitos que copulativamente deben concurrir para que se configure la tipología de ‘proyectos inmobiliarios’ que haga perentorio el ingreso del mismo al SEIA.**

V. CONSIDERACIONES RESPECTO DEL ANÁLISIS DE LA TIPOLOGÍA DE ‘PROYECTOS A EJECUTAR EN ALGÚN ÁREA COLOCADA BAJO PROTECCIÓN OFICIAL’ EFECTUADO POR ESTA SUPERINTENDENCIA Y EL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

56. Aclarado lo anterior, y siendo la segunda vertiente argumentativa que, según la R.E. N° 229, sirve de justificación al presente procedimiento, es necesario igualmente formular una serie de precisiones y prevenciones respecto de lo informado por el SEA, dando cuenta que la realidad de los hechos y el derecho se condice con la afirmación de que el Proyecto no constituye un ‘proyecto a ejecutarse en algún área colocada bajo protección oficial’ para los efectos del SEIA; ello, sin

perjuicio de lo que ya se ha expresado, tanto a esta SMA²⁵ como al Servicio²⁶.

57. Al respecto, el Informe SEA comienza aludiendo a los instrumentos que tratan la materia, haciendo referencia al Dictamen N° E39766, de 30 de septiembre de 2020, de la Contraloría General de la República (*‘Dictamen N° 39.766’*), ya analizado en detalle en presentaciones previas²⁷. En lo primordial, se destaca que el Dictamen N° 39.766 delimita los efectos temporales del cambio de criterio que comprende, para luego hacer mención del Of. Od. N° 202099102647, de fecha 12 de noviembre de 2020, de la Dirección Ejecutiva del SEA, que complementa el instructivo atingente de dicho Servicio, a partir de lo dictaminado por la Contraloría. En particular, se constata que no aplicará el cambio de criterio cuando se reúnan las siguientes condiciones:
- a. El proyecto o actividad hubiere iniciado su ejecución antes de la fecha del Dictamen N° 39.766.
 - b. La ejecución se haya iniciado *“al amparo de la autorización que jurídicamente resulta procedente”*.
58. En conexión con lo anterior, a pesar de no proceder en la especie, el SEA comienza a aludir a la *“importancia de analizar la procedencia de las autorizaciones a que se refiere el artículo 55 y lo dispuesto en el respectivo IPT”*. En relación con ello, pasa a colacionar disposiciones sobre la planificación urbana intercomunal, para luego referirse a las disposiciones que el PRMS contiene respecto de las APE. A propósito de esto, el SEA sostiene que para poder construir una vivienda en los predios emplazados en las APE sería necesario que *“la inscripción del respectivo lote debe haber sido efectuada antes de entrar en vigor el PRMS, y sustentarse en la aprobación de un loteo – y no de otro proceso de división de suelo”*. En base a lo señalado, el Servicio erróneamente concluye que *“no se advierte sustento jurídico para concluir que en el caso examinado exista una situación jurídica consolidada”*, por lo que, dada su envergadura, se tendría *“por configurada la tipología contenida en el literal p)”*.
59. Lo cierto es que el silogismo expuesto por el Servicio adolece de sendos defectos que no pueden obviarse, puesto que los mismos devienen en la afirmación de conclusiones del todo equivocadas. En efecto, a riesgo de ser reiterativos, es necesario dejar en claro lo siguiente:
- a. El Proyecto se emplaza en 142 predios que existían con anterioridad -más de 35 años- a la adquisición de ellos por parte de la Titular. Dicho origen se amparó en un cuerpo normativo que contemplaba expresamente la posibilidad de destinar los predios resultantes de la subdivisión al destino habitacional. El plano asociado a la aprobación otorgada por el SAG fue debidamente archivado en el registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
 - b. El PRMS entró a regir 15 años después de la generación de los predios que décadas después

²⁵ Véase páginas 50 y siguientes del escrito por el que se evacuó el traslado conferido por la R.E. N° 229.

²⁶ Véase páginas 43 y siguientes de la carta ingresada al SEA con fecha 16 de enero de 2023.

²⁷ Véase páginas 4 y siguientes del escrito por el que se evacuó el traslado conferido por la R.E. N° 229; y páginas 13 y siguientes de carta ingresada al SEA con fecha 16 de enero de 2023.

adquiriría Desarrollos La Dehesa. Por lo demás, en relación con este aspecto, es necesario tener dos aspectos a la vista. Veamos.

En primer término, pronunciándose respecto de una serie de solicitudes de reconsideración del Dictamen N°E39.766, la CGR concluyó que lo relevante para entender que las APE son un ACBPO era que el art. 2.1.18 habilitaba en su momento a los IPT para establecer áreas de protección de recursos de valor natural. Al efecto, la Entidad Contralora, mediante Dictamen N°E357.187, de 2023, señaló lo siguiente:

*“Encontrándose vigente una disposición de un IPT que defina una zona como área de protección de recursos de valor natural, **habiéndose sido esa definición habilitada o validada por la preceptiva aplicable a esa data**, debe entenderse que aquella constituye una norma de carácter ambiental emanada de la autoridad competente, por la que se le otorga a tal zona un régimen de protección especial. No procede su cuestionamiento por el solo hecho de haberse modificado el artículo 2.1.18 de la OGUC, **toda vez que la definición de aquella área fue reconocida, en su momento, por el ordenamiento vigente**” [énfasis agregado].*

Pues bien, y tal como fuera expuesto clara y detalladamente²⁸ tanto a esta SMA como al SEA, al momento de publicarse el PRMS, conteniendo desde su origen la regulación sobre las APE aplicables a los predios que -ahora- son de propiedad de DLD, ni la LGUC ni la OGUC contemplaban en parte alguna de su contenido alguna disposición que habilitara a los IPT para crear áreas de protección de recursos de valor natural, por lo que, siguiendo el propio razonamiento de la CGR, se tiene que **el ordenamiento vigente a la data de entrada en vigor del PRMS no le reconocía esa competencia a los IPT**, por lo que no puede, bajo ningún respecto, ser considerada como una “norma de carácter ambiental emanada de autoridad competente”.

Por su parte, en lo relativo a la afirmación contenida en el Informe SEA, en cuanto a que “no se advierte sustento jurídico para concluir que en el caso examinado exista una situación jurídica consolidada”, cabe señalar que aquella se funda en el Dictamen N°E281.581, de 2022, el cual no se encuentra firme, existiendo recursos de protección pendientes ante la I. Corte de Apelaciones de Santiago²⁹, interpuestos en contra de la CGR por el pronunciamiento del aludido dictamen, estando asimismo en tramitación dos demandas de nulidad de derecho público, que buscan que el referido acto se deje sin efecto.

- c. El artículo 55 de la LGUC, norma de rango legal, establece como una excepción expresa a la prohibición que aquella contiene, la construcción de “*las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores*”. Las prohibiciones y sus excepciones son de derecho estricto, y por jerarquía normativa, no puede admitirse que un reglamento -PRMS- prohíba algo que la Ley permite expresamente.
- d. La propia Seremi Minvu -organismo sectorial competente en la materia- determinó que la

²⁸ Véase páginas 51 y siguientes del escrito por el que se evacuó el traslado conferido por la R.E. N° 229; y páginas 50 y siguientes de carta ingresada al SEA con fecha 16 de enero de 2023.

²⁹ V.gr. roles N° 162.172-2022 y N° 162.173-2022.

eventual construcción de viviendas en los predios existente en las APE, por sus respectivos propietarios, no requerían de las aprobaciones e informes del art. 55 de la LGUC, ni procedía que aquella fijara las condiciones constructivas, requiriéndose, **únicamente**, el permiso de edificación otorgado por la respectiva Dirección de Obras Municipales.

- e. El Proyecto comenzó su ejecución el 3 de marzo de 2019, con el inicio de las obras para la pavimentación de los caminos privados y la ejecución de las redes interiores de infraestructura.
- f. El Proyecto no contempla obras de construcción. En efecto, no se comprende la ejecución de ninguna vivienda, sin que se haya materializado ninguna obra de edificación. La realidad es que el Proyecto solo contempla obras de pavimentación y ejecución de redes interiores de infraestructura, que no requieren permiso de obras de urbanización -por no ser tales-, lo que fue expresamente refrendado por una sentencia definitiva pasada en autoridad de cosa juzgada, pronunciada por un Tribunal de la República competente.

En complementación a lo anterior, existen otros casos en que Tribunales se han manifestado señalando que la ejecución de caminos interiores privados, así como de las redes interiores de infraestructura, sin haber contado con los informes contemplados en el art. 55 de la LGUC, es totalmente legítima, sin que se observe para ello algún tipo de restricción en el ordenamiento jurídico vigente.

- g. A consecuencia de lo reseñado, para la ejecución del Proyecto no se ha requerido la obtención de ningún permiso de naturaleza urbanística, habiendo obtenido la Titular los permisos que si eran procedentes (en materia forestal, intervención de cauces naturales, etc.).
 - h. En suma, el Proyecto comenzó su ejecución antes del pronunciamiento del Dictamen N° 39.766, al amparo de las aprobaciones que efectivamente resultaban procedentes, razón por la cual queda en evidencia que el mismo se encuentra en la hipótesis de excepción a la aplicación del cambio de criterio contenido en el referido dictamen.
60. Finalmente, no obstante lo ya expuesto en otras presentaciones, es menester de todas formas reiterar los siguientes puntos:
- a. El Dictamen N° 39.766 fue pronunciado a partir de una consulta que hizo esta propia Superintendencia al ente contralor.
 - b. Dicho pronunciamiento hace referencia expresa al caso del Proyecto de DLD, teniendo en consideración el alzamiento de la primigenia orden de paralización decretada por la Oficina Metropolitana de esta SMA, concluyendo el ente contralor, de manera clara y categórica, que ***“no cabe formular reproche a la actuación de aquella”*** [énfasis agregado].

Al efecto, si la Contraloría hubiera considerado que el Proyecto se encontraba en la hipótesis tratada en el literal p) del art. 10 de la Ley N° 19.300, hubiera concluido precisamente lo contrario; esto es, que debía reprochársele a la SMA que haya alzado la orden de paralización

de un proyecto que supuestamente requeriría evaluación ambiental obligatoria, cual no es el caso.

c. Así, con lo aquí expresado, y lo expuesto en las demás presentaciones que obran en este procedimiento -presentadas tanto ante esta SMA como ante el SEA-, se sigue necesariamente que el Proyecto se encuentra en aquella hipótesis a la cual el Dictamen N° 39.766 excluyó la aplicación del cambio de criterio, razón por la cual se descarta el único real fundamento esgrimido por esta Superintendencia para sostener que el Proyecto requiere evaluarse obligatoriamente dentro del SEIA por la tipología en comento.

61. En conclusión, queda palmariamente demostrado que el Proyecto no constituye un 'proyecto inmobiliario' para los efectos del SEIA, y tampoco se enmarca dentro de la tipología de 'proyectos a ejecutarse en algún área colocada bajo protección oficial', razón por la cual se comprueba que el Proyecto no requiere -ni requirió- evaluarse dentro del SEIA para proseguir su ejecución, procediendo que así lo determine esta SMA al momento de emitir el pronunciamiento que ponga término al presente procedimiento.

VI. CONCLUSIONES

De lo expuesto en esta presentación, es posible extraer las siguientes conclusiones:

1. El Proyecto solo comprende la pavimentación de caminos internos, el emplazamiento de tres estanques de almacenamiento de agua potable y la materialización de redes interiores de infraestructura; todo ello sobre la base de servidumbres constituidas sobre predios privados existentes. El Proyecto no contempla obras de edificación ni urbanización.
2. Los 142 lotes que comprende el Proyecto se originaron a partir de la subdivisión del Predio Bouchon en 252 lotes, aprobada por el SAG el año 1979 a quien en ese entonces era dueño del predio de mayor extensión, quien no tiene relación con la Titular. Dicha aprobación fue otorgada al amparo de un cuerpo normativo que contemplaba expresamente la posibilidad de destinar los lotes resultantes a fines habitacionales, y así se consignó en la Resolución N° 479.
3. En cuanto a la naturaleza de las obras del Proyecto, existe una sentencia definitiva pasada en autoridad de cosa juzgada, dictada por un Tribunal de la República competente, en la que se concluyó expresamente que las obras de DLD no constituyen obras de urbanización, no requiriéndose el permiso urbanístico atingente. Aquello, no puede ser contradicho por ninguna autoridad administrativa, incluida esta SMA.
4. En otro orden de ideas, en la especie se configura un deber de abstención sobre el actuar de esta Superintendencia, puesto que hay una serie de elementos cuya configuración es prerequisite para dar por configurada la supuesta -e inexistente- elusión al SEIA que afirma la SMA, en instancias que la existencia de dichos elementos en la práctica no se encuentra asentada, estando los mismos aspectos en conocimiento de un Tribunal de la República, debiendo en consecuencia la SMA

concluir el presente procedimiento ante el riesgo cierto de pronunciarse un acto administrativo cuyos presupuestos sean desestimados por una sentencia judicial posterior.

5. Por otro lado, se tendría que la R.E. N° 229 adolecería de un vicio de ilegalidad, por falta de motivación, al contradecir absolutamente lo expresado en el Informe de Fiscalización, sin entregar la fundamentación suficiente para justificar el radical cambio argumentativo, en circunstancias fácticas y normativas que no han variado. Dicha ilegalidad viciaría todo el procedimiento que se substancia ante esta Superintendencia.
6. Por lo demás, lo anterior se traduce igualmente en una infracción al deber de actuación coherente que impone el reconocido principio de protección de la confianza legítima, produciéndose consecuentemente una transgresión de otros principios que rigen el funcionamiento de la Administración del Estado, como los de motivación o fundamentación, y el de respeto a la seguridad jurídica.
7. No obstante lo anterior, resulta evidente que el Proyecto no debe ingresar al SEIA por la tipología del literal h) del art. 3° del RSEIA, puesto que no se trata de un loteo ni de un conjunto de viviendas, ni contempla obras de edificación y tampoco de urbanización, faltando uno de los requisitos esenciales para que se configure dicha tipología de evaluación ambiental obligatoria.
8. Asimismo, se ha demostrado palmariamente que el Proyecto no se enmarca en la hipótesis del literal p) del art. 3° del RSEIA, puesto que respecto de aquel se configura la hipótesis de excepción que el Dictamen N° 39.766 contempla en cuanto al cambio de criterio que el mismo contiene. En efecto, el Proyecto inició su ejecución con anterioridad a dicho dictamen, y al amparo de las aprobaciones que eran jurídicamente procedentes -no requiriéndose ninguna autorización de índole urbanística-.
9. En suma, resulta inconcuso que el Proyecto no requirió ni ha requerido someterse obligatoriamente al SEIA de forma previa a su ejecución, siendo procedente en consecuencia, que esta Superintendencia ponga término al presente procedimiento, corroborando lo anterior, asentando que Desarrollos La Dehesa SpA no ha cometido ninguna infracción que diga relación con una inexistente elusión al SEIA.

POR TANTO,

A la señora Superintendente del Medio Ambiente respetuosamente pido, tener presente lo aquí expuesto y en virtud de ello, y de los demás antecedentes que obran en el proceso, determine concluir este procedimiento habida cuenta del proceso jurisdiccional que se sigue ante el JPL Lo Barnechea a partir de la denuncia presentada por la Seremi Minvu respecto del Proyecto; o, en su defecto, que el Proyecto no requiere -ni requirió- evaluarse obligatoriamente dentro del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, consignándolo así en la resolución que ponga término al presente procedimiento.

PRIMER OTROSÍ: En relación con lo tratado en lo principal de esta presentación, solicito a esta

Superintendente del Medio Ambiente tener por acompañados a esta presentación, los documentos que a continuación se singularizan:

1. Carta N° 2624, de fecha 26 de noviembre de 2004, que contiene la Resolución N° 479, de fecha 28 de noviembre de 1979, del SAG.
2. Ord. N° 4497, de fecha 29 de septiembre de 2014, de la Seremi Minvu.
3. OFICIO D.O.M. N° 733/2019, de fecha 22 de julio de 2019, de la DOM.
4. Sentencia definitiva, de fecha 6 de agosto de 2019, del Juez de Policía Local de Lo Barnechea.
5. Carta de DLD dirigida a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, presentada con fecha 16 de enero de 2023.
6. Denuncia interpuesta por la Seremi Minvu ante el JPL Lo Barnechea.

POR TANTO,

A la señora Superintendente del Medio Ambiente respetuosamente pido, tener por acompañados los documentos singularizados en este otrosí.

SEGUNDO OTROSÍ: Sin perjuicio de conservar los poderes conferidos al compareciente para actuar en representación de Desarrollos La Dehesa SpA, solicito a esta Superintendente tener presente que por esta vía vengo en delegar poder tan amplio como en derecho corresponda, a los abogados habilitados para el ejercicio de la profesión, señores **Otman Soza Poquet**, cédula de identidad N° 13.601.918-K, e **Isaac Vidal Tapia**, cédula de identidad N° 18.397.138-7, de igual domicilio que el suscrito, para que actuando, indistintamente, de forma conjunta o separada con el firmante, puedan representar a Desarrollos La Dehesa SpA en el presente procedimiento administrativo, haciendo presente que este escrito es signado mediante la utilización de Firma Electrónica Avanzada, dando así cabal cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley N° 19.880.

POR TANTO,

A la señora Superintendente del Medio Ambiente respetuosamente pido, tener presente, para todos los efectos legales, la delegación de poderes efectuada para actuar en este procedimiento en representación de Desarrollos La Dehesa SpA.

TERCER OTROSÍ: Sin perjuicio de lo que ya se hubiere pedido, en virtud de lo dispuesto en los artículos 5, 9 y 19 de la Ley N° 19.880, por el presente, solicito expresamente a Ud. que las notificaciones de los pronunciamientos que en lo sucesivo se emitan en este procedimiento, se efectúen de manera electrónica, teniendo presente para dicho efecto las siguientes direcciones de correo electrónico:

- Gonzalo Cubillos : gcubillos@cubillosabogados.cl
- Otman Soza : osoza@cubillosabogados.cl
- Isaac Vidal : ividal@cubillosabogados.cl

POR TANTO,

A la señora Superintendente del Medio Ambiente respetuosamente pido, acceder a lo solicitado, disponiendo que las notificaciones que en lo sucesivo se practiquen en este procedimiento se realicen de manera electrónica, teniendo presente para dicho efecto las casillas de correo aquí señaladas.

Gonzalo Cubillos Prieto
C.I.: 7.659.525-9
p.p.: **Desarrollos La Dehesa SpA**
RUT.: 76.256.753-9