
PROCEDIMIENTO: Da Inicio al requerimiento de Ingreso al SEIA / Res. Ex. N° 2191/2022 SMA de 13/12/2022 y Ord. N° 388 SMA, de 16/02/2023

ROL: REQ-034-2022

REFERENCIA: Oficio ORD. N°202399102527 D.E. SEA de 30/06/2023

MATERIA: Se tenga presente

EN LO PRINCIPAL: Solicitan se tengan presentes las observaciones que se formulan al Informe que señala

OTROSÍ: Acompaña documentos que indica

**SEÑORA MARIE CLAUDE PLUMER BODIN
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE**

Cristóbal Fernández Villaseca, abogado, CI. N° 9.788.290-8, **Giuliana Cánepa Castillo**, abogada, C.I. N° 14.529.014-7 e **Ignacio Troncoso Lagos**, abogado, CI N° 17,752.011-K, todos domicilio en calle San Patricio N°2944, Comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en representación, de Inmobiliaria e Inversiones Nachtailer y Cia. SpA, en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, Rol REQ-034-2022, a la Sra. Superintendente del Medio Ambiente, venimos en hacer presente las siguientes consideraciones y observaciones al informe evacuado por la Directora Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, doña Valentina Durán Medina, mediante Oficio Ord. N° 202399102527, de fecha 30 de Julio del presente año, todo conforme al siguiente:

Contenido

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. FUNDAMENTOS DE LA D.E. PARA CONCLUIR QUE EL PROYECTO NO DEBE INGRESAR OBLIGATORIAMENTE AL SEIA.....	3
2.1. EL PROYECTO NO SE ENMARCA EN LA TIPOLOGÍA DEL LITERAL H) DEL ART. 3 DEL RSEIA.....	3
2.1.1. Fundamentos del SEA.....	3
2.1.2. Prevenciones del SEA a las conclusiones de la Letra h).....	7
2.1.3. Síntesis de Fundamentos del Oficio respecto del literal h).....	8
2.2. EL PROYECTO NO SE ENMARCA EN LA TIPOLOGÍA DEL LITERAL P) DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY N° 19.300.....	8
2.3. EL PROYECTO NO SE ENMARCA EN LA TIPOLOGÍA DEL LITERAL S) DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY N° 19.300.....	9
3. OBSERVACIONES AL OFICIO DE LA D.E. DEL SEA.....	9
3.1. En cuanto a que los predios rústicos pueden ser divididos libremente, a condición de que los lotes resultantes no hagan cambio de destino en los términos del art. 55 de la LGUC.....	9
3.2. Que tratándose de una presumible división con destinación residencial, se generaría una población con infracción del inc. 1° del art. 55 LGUC, sin la autorización de	

ninguna de las excepciones al art. 55 de la LGUC, las que, con todo, no resultarían procedentes, por lo que se trataría de un proyecto ilegal, incompatible territorialmente, situación que no toca al SEIA resolver.....	11
3.3. Que el “proyecto” no sería un conjunto de viviendas porque no se contempla por el requerido la construcción de las mismas, materia esencial para la descripción de cualquier proyecto que ingrese al SEIA	14
3.4. Que el “proyecto” no sería un loteo porque éstos se encuentran prohibidos en el área rural, salvo los casos de las autorizaciones excepcionales, que no se acreditan ni proceden	15
3.4.1. No se presenta el requisito esencial de nuevas vías públicas	15
3.4.2. No se contempla urbanización	16
3.5. Que a nivel nacional existe un conjunto de fenómenos y disposiciones asociados a la división de predios rústicos con infracción a las disposiciones del art. 55 de la LGUC y al DL 3516, lo que habría ratificado las competencias del SAG en la materia	20
3.6. Que no corresponde trasladar al SEA la problemática derivada del incumplimiento del at. 55 de la LGUC, resultando inoficioso evaluar un proyecto que no cumple con la normativa que le resulta aplicable y cuya compatibilidad territorial sería cuestionada	21

1. INTRODUCCIÓN

Mediante ORD. N° 202399102527, la Señora Directora Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental - doña Valentina Duran Medina – (en adelante D.E.) emitió un Informe en respuesta al ORD. N° 388 del 16 de febrero de 2023 en que esta Superintendencia requiere a ese Servicio se pronuncie en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3° de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medioambiente (LOSMA) respecto al Proyecto de parcelación Santo Domingo de Valdivia de nuestra representada Inmobiliaria e Inversiones Nachtailer SpA.

En dicha respuesta la D.E. concluye que, en síntesis, lo que se denomina como “Proyecto Santo Domingo” no debe ingresar al SEIA, descartando la aplicación al caso de los literales h) p) y s) del art. 3 del reglamento del SEIA.

En cuanto al literal h), funda su descarte en el análisis de las disposiciones legales que señala, añadiendo prevenciones cuyo alcance y veracidad omiten antecedentes que en este actos se hacen presente.

De acuerdo a lo anterior, en el presente escrito se contiene un breve resumen de los fundamentos de la DE para el descarte de la tipología de ingreso al SEIA de la letra h) y sus prevenciones, seguida de las consideraciones y observaciones respecto del Informe de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante la D.E.).

2. FUNDAMENTOS DE LA D.E. PARA CONCLUIR QUE EL PROYECTO NO DEBE INGRESAR OBLIGATORIAMENTE AL SEIA

2.1. EL PROYECTO NO SE ENMARCA EN LA TIPOLOGÍA DEL LITERAL H) DEL ART. 3 DEL RSEIA

2.1.1. Fundamentos del SEA

En el punto 3.1 del informe a propósito de esta tipología, la D.E. concluye que si bien el proyecto se emplaza en una zona latente o saturada¹, no sería uno inmobiliario por cuanto no se encuadra en los conceptos de loteo o conjunto de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización de las características singularizadas en los subliterales h.1.1, h.1.2, h.1.3 y h.1.4 y por interpretación del Ord. N° 0083/2022 MINVU, el cual se adjuntó con el Informe de la referencia.

En función de las definiciones reproducidas, en opinión de la D. E., el Proyecto **no se enmarcaría en ninguna de las figuras antes referidas** y llega a esta conclusión en atención a las siguientes consideraciones que reproducimos textualmente en cada caso.

2.1.1.1. Los predios rústicos pueden ser divididos libremente, a condición de que los lotes resultantes no hagan cambio de destino en los términos del art. 55 de la LGUC

i. “Según el DL N° 3.516, los predios rústicos - inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados en áreas rurales- podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie predial mínima de 0,5 ha, los cuales quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la LGUC, esto es, deberán mantener su aptitud agrícola, ganadera o forestal, sin perjuicio de poder acogerse a las excepciones consagradas en el artículo 55 de la LGUC”.

¹ Decreto N°25/2016, del Ministerio del Medio Ambiente, D.O. 23/06/2017

2.1.1.2. La norma prohíbe dividir para formar poblaciones, y levantar construcciones, salvo excepciones del inc. 4° art. 55 LGUC

ii. ***“artículo 55 de la LGUC corresponde a un precepto de carácter prohibitivo y de excepción, el cual establece el estatuto general de aplicación en suelo rural. El inciso primero de dicha disposición establece que no se encuentra permitido en el área rural "abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones", es decir, la norma prohíbe expresamente subdividir un predio rural para formar poblaciones. Para dichos efectos debe tenerse en consideración que "población" - término que no se encuentra definido en la OGUC-, en su sentido natural y obvio, de acuerdo con la RAE, significa " conjunto de personas que habitan en un determinado lugar", mientras que la preposición " para" denota el fin o término a que se encamina una acción. En virtud de lo anterior, la norma prohíbe, salvo en el caso de las excepciones señaladas en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, subdividir un predio rural con el propósito de que un conjunto de personas habite en ese determinado lugar. En tal sentido se pronunció el Minvu, mediante el Ord. N° 0083/2022, ya referido. De la misma forma, la norma no permite, salvo en el caso de las excepciones señaladas en el inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC, levantar construcciones, esto es, la ejecución de obras de edificación o de urbanización, conforme a la definición contenida en el artículo 1.1.2 de la OGUC.***

2.1.1.3. Aptitud Agrícola, existencia de una Cooperativa Agrícola, versus Informe del SAG 2021

iii. ***“En relación con lo anterior, y de acuerdo con los antecedentes que constan en este procedimiento administrativo, cabe tener presente que el Titular indica que el Proyecto tendría una aptitud agrícola, principalmente pues se habría constituido una Cooperativa Agrícola cuyo objeto es "la producción, distribución, transformación y compraventa de bienes, productos y servicios relacionados con la actividad silvoagropecuaria y apícola en particular, con el fin de procurar un mayor rendimiento de ella"². Según señala el Titular, la aptitud agrícola del predio se demuestra en base "la construcción de invernadero, cultivo de plantas nativas melíferas, registros apiarios de los cooperados, participación en ferias, volúmenes de producción de miel alcanzados, distribución de actividades entre los cooperados"³.***

Sin embargo, cabe tener presente que el SAG⁴ señaló, en base a una actividad de fiscalización que desarrolló con fecha 17 de marzo de 2021, que en el caso de este Proyecto los predios generados a la luz de las subdivisiones"(...) no presentan uso agrícola, ganadero o forestal. Los sectores con pendiente pronunciada y los lotes diseñados en ellos, hacen particularmente difícil la realización de una actividad agrícola ganadera o forestal allí. Cabe mencionar que en suelos clase VIII, no es posible realizar actividad agrícola sustentable, por las características propias de

² Artículo 4°. - Acta Junta General Constitutiva Cooperativa Santo Domingo Limitada, ante notario público interino don Claudio Eugenio Aravena Bustos, de fecha 02 de febrero de 2022

³ Carta SIN, de fecha 13 de enero de 2023, p 8

⁴ Conforme lo indica el artículo 2 de la Ley N° 18.755, corresponde al SAG "contribuir al desarrollo silvoagropecuario del país, mediante la protección, mantención e incremento de la salud animal y vegetal; la protección y conservación de los recursos naturales renovables que inciden en el ámbito de la producción agropecuaria del país y el control de insumos y productos agropecuarios sujetos a regulación en normas legales y reglamentarias". Asimismo, el literal k) del artículo 3 de la misma ley indica que dentro de las funciones de dicho organismo se encuentra la de: " Aplicar y fiscalizar el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias sobre caza, registros genealógicos y de producción pecuaria, apicultura, defensa del suelo y su uso agrícola, contaminación de los recursos agropecuarios, habilitación de terrenos y protección de la flora del ámbito agropecuario y de la fauna terrestre bravia, o hábitat esté en los ríos y lagos" (Énfasis añadido).

esos suelos de alta pendiente, donde solo es posible la mantención de la vegetación existente" (Énfasis añadido). Además, el SAG señaló que "la construcción de algunas viviendas que no acompañan o apoyan algún tipo de sistema predial de producción agropecuaria"; "la existencia de avisos publicitarios en distintas fuentes, que daban cuenta de un proyecto orientado a la generación de un condominio de tipo meramente residencial"; "la existencia de un área que, claramente y más allá de toda duda razonable, corresponde a un área común, destinada a esparcimiento, pues cuenta con una cancha de tenis y juegos infantiles propios de dichas áreas"⁵. Así entonces, resulta forzoso concluir que no es claro que este Proyecto tenga una finalidad agrícola como señala el Titular, sino que más bien parece ser que su finalidad es de tipo residencial, en cuanto la propia autoridad agrícola así lo ha estimado.

2.1.1.4. No corresponde a conjunto de viviendas, porque no las contempla, ni a loteo, que estaría prohibido, y no se acredita IFC.

iv. En tal contexto normativo, corresponde determinar si el proyecto en cuestión corresponde a un "conjunto de viviendas" o "loteo", según exige el literal h.1 en análisis:

En primer lugar, cabe señalar que, sin perjuicio que en el futuro puedan realizarse construcciones en el lugar de emplazamiento del Proyecto, no cabe que este sea calificado como un "conjunto de viviendas", por cuanto son los dueños de los predios subdivididos quienes determinarán la temporalidad, forma y características de estas eventuales construcciones. Al respecto, cabe aclarar que desde un punto de vista ambiental no es posible presuponer la ejecución futura de obras, partes o acciones que, conforme a lo señalado por el respectivo Titular⁶ no son parte del Proyecto y respecto de las cuales no existe información suficiente para desarrollar una adecuada evaluación de impacto ambiental - en términos del RSEIA-, "falta de información relevante". En este sentido, es menester señalar que en el procedimiento administrativo ante la SMA no constan antecedentes que permitan determinar con certeza el número y características constructivas de cada edificación futura -cuestión que determinarán los futuros y actuales propietarios-, circunstancia que contraviene la normativa general que rige el SEIA. En efecto, en este caso no sería posible desarrollar adecuadamente un procedimiento de evaluación ambiental que cumpla con su finalidad, cual es precisamente determinar si el impacto ambiental de una actividad o proyecto se ajusta a las normas vigentes. En términos generales, la evaluación de impacto ambiental en el marco del SEIA se basa en el análisis de las partes, obras y acciones de un proyecto o actividad a ejecutarse y cómo éstas alteran los componentes del medio ambiente. De no precisar adecuadamente la información correspondiente a la descripción de proyecto, la consecuente predicción y evaluación de los impactos se tomará inoficiosa.

A su turno, cabe señalar que el Proyecto tampoco corresponde a un "loteo" por cuanto sus elementos constitutivos -acciones de división de suelo, apertura de vías públicas⁷ y urbanización- se encuentran prohibidos de ser ejecutados en áreas

⁵ Informe de Fiscalización Loteo Santo Domingo, Servicio Agrícola y Ganadero, de fecha 17 de marzo de 2021 (Anexo 3 del IFA).

⁶ En efecto, la página 23 de su Escrito de evacúa traslado, el Titular señaló: "(...) no es posible considerar como parte de un proyecto de mi representada, la eventual e hipotética construcción de las viviendas por parte de los propietarios de las parcelas (...)"

⁷ De acuerdo con las definiciones contenidas en el artículo 1.1.2 de la OGUC, "vía" es un "espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados y/o peatones", mientras que "calle" se define como

rurales. En este sentido, la normativa vigente permite ejecutar excepcionalmente, entre otras acciones, aquellas subdivisiones y urbanizaciones que sean necesarias para desarrollar las actividades descritas en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, (énfasis nuestro) debiendo acreditarse que el respectivo proyecto no genera nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, requisito que se encuentra establecido en el inciso segundo de la misma disposición legal. La circunstancia de enmarcarse en alguna de las hipótesis excepcionales ya referidas, así como del cumplimiento del requisito asociado a la no generación de nuevos núcleos urbanos, debe ser acreditada mediante las autorizaciones e informes previos emitidos por los órganos competentes conforme a lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC.

Revisados los antecedentes de este procedimiento administrativo, es posible colegir que las aludidas autorizaciones e informes favorables establecidas en el mencionado artículo 55 de la LGUC, a la fecha del presente Informe, no han sido otorgadas al Titular. (énfasis nuestro)

Sin perjuicio del ejercicio de las competencias específicas que detentan los órganos competentes en la materia señalados en el artículo 55 de la LGUC, a partir del análisis preliminar realizado por este Servicio, no es claro que el Proyecto se enmarque en alguna de hipótesis excepcionales contempladas en la aludida disposición legal y pudiere, consecuentemente, obtener la autorización correspondiente. (Énfasis es nuestro) En este sentido, cabe recordar que la propia autoridad agrícola indicó que los predios que conforman el Proyecto no tienen una aptitud agrícola, sino que una de carácter residencial⁸.

Con todo, en el evento que el Proyecto obtuviere las autorizaciones necesarias en el marco del artículo 55 de la LGUC, cabe señalar que, preliminarmente, podría configurarse el literal h.1.1. del artículo 3 del RSEIA en cuanto el proyecto se emplaza en un área de extensión rural y requiere un sistema de distribución de agua potable¹⁰.

Por otra parte, el Proyecto sí se emplazaría en una superficie que supera el umbral de 7 ha establecido en el literal h.1.3. del artículo 3 del RSEIA. **Sin embargo, lo señalado en este punto es sin perjuicio de lo que se indicará en el acápite 3.2. de este Informe.**

una "vía vehicular de cualquier tipo que comunica con otras vías y que comprende tanto las calzadas como las aceras entre dos propiedades privadas o dos espacios de uso público o entre una propiedad privada y un espacio de uso público"; por tanto, la prohibición general del inciso primero del artículo 55 de la LGUC sobre la apertura de calles se circunscribe a una cierta clase de vía.

⁸ En efecto, cabe reiterar que, en el Informe de Fiscalización de fecha 17 de marzo de 2021, el SAG, indicó lo siguiente: "El titular afirma que los lotes mantendrán la aptitud agrícola, ganadera o forestal, acorde a lo establecido en el artículo 1º del Decreto Ley Nº 3.516 de 1980. Sin embargo, tal declaración resulta, al menos, poco consistente con los siguientes antecedentes a) la existencia de un sistema de instalación de tendido eléctrico con luminarias en cada poste y de fibra óptica; b) **la construcción de algunas viviendas que no acompañan o apoyan algún tipo de sistema predial de producción agropecuaria;** c) la existencia de avisos publicitarios en distintas fuentes, que daban cuenta de **un proyecto orientado a la generación de un condominio de tipo meramente residencial;** d) la existencia de un área que, claramente y más allá de toda duda razonable, **corresponde a un área común, destinada a esparcimiento, pues cuenta con una cancha de tenis y juegos infantil.es propio s de dichas áreas;** e) la existencia de un control de acceso, compuesta por una caseta de guardia o conserjería y la existencia de una sala de venta propia de las entidades que ofertan espacios para la instalación de viviendas, agregando el antecedente de que, hasta hace algún tiempo la fiscalizada mantenía allí sendos letreros que indicaban la existencia de un condominio, según puede apreciarse en las fotografías 6 y 7 de este informe"

v. En conclusión, es menester indicar que el Proyecto informado no cumple los requisitos del literal h.1 del artículo 3 del RSEIA, de modo que no puede tenerse por configurado los subliterales h.1.1 y h.1.3. del art. 3 del RSEIA, sin perjuicio de las prevenciones que se realizarán en la siguiente sección de este Informe.

2.1.2. Prevenciones del SEA a las conclusiones de la Letra h)

Junto con el descarte anterior, el SEA previene, en lo que importa, que:

- a. el pronunciamiento de no ingreso al SEIA del Proyecto en virtud de las tipologías establecidas en los literales h.1.1 y h.1.3 del artículo 3 del RSEIA tienen un carácter preliminar, lo que se sustenta en la interpretación que hace este Servicio acerca de la ilegalidad del Proyecto, entendiéndose con ello que no cuenta con la autorización e informes señalados en el artículo 55 de la LGUC, por una parte, y que, preliminarmente, no se encuentra en las hipótesis excepcionales contempladas en la aludida disposición legal;
- b. que el pronunciamiento de no ingreso al SEIA del Proyecto en virtud de las tipologías establecidas en los literales h.1.1 y h.1.3 del artículo 3 del RSEIA, en ningún caso supone una autorización para su ejecución.
- c. que el Ministerio de Agricultura ha descrito el fenómeno nacional relativo al explosivo desarrollo de proyectos inmobiliarios en el área rural a partir de subdivisiones prediales practicadas al amparo del Decreto Ley N° 3.516, con infracción de la prohibición de cambiar su destino en los términos establecidos en los artículos 55 y 56 de la LGUC, a la que quedan legalmente sujetos los predios resultantes de tales subdivisiones. Dichas limitaciones a la construcción de viviendas habrían sido ratificadas expresamente en la jurisprudencia de la Contraloría General de la República y la jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema que cita.
- d. que el Ministerio de Agricultura agregó que "parte de la industria y los desarrolladores inmobiliarios han ajustado sus proyectos para vulnerar el espíritu del citado decreto al lotear terrenos rurales simulando que continúan teniendo fines agrícolas, ganaderos o forestales, aunque en realidad sus usos finales son de tipo habitacional".
- e. que, recientemente, la jurisprudencia ha señalado que le corresponde a la autoridad agrícola realizar un análisis normativo de carácter sistémico, y no únicamente referido al Decreto Ley N° 3.516 a propósito de la certificación de las divisiones rústicas en ejercicio de la competencia establecida en el art. 46 de la Ley Orgánica del SAG.
- f. que en relación con lo anterior, el propio Servicio Agrícola y Ganadero ha sostenido, respecto al Proyecto objeto de este Informe, que en el lugar de emplazamiento del Proyecto "no es posible realizar actividad agrícola sustentable, por las características propias de esos suelos de alta pendiente, donde solo es posible la mantención de la vegetación existente".

Que en función de lo anterior, dando por sentada existencia de un incumplimiento legal, no puede pretenderse trasladar al SEIA la problemática de su fiscalización, ya que dicho instrumento de gestión no es la instancia adecuada o idónea para resolver o solucionar estas irregularidades, y no corresponde que se fuerce el uso del SEIA para suplir carencias o dificultades en el ejercicio de otras funciones públicas por quienes corresponde. En efecto, resultaría inoficioso evaluar un proyecto que no cumple con la normativa que le resulta aplicable y cuya compatibilidad territorial sería cuestionada.

Por el contrario, la DE del SEA señala que la solución de esta problemática radica, esencialmente, en el actuar de los órganos competentes en la materia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley N° 18.755 y el artículo 3 del Decreto Ley N° 3.516, los cuales a través del ejercicio de sus respectivas facultades y atribuciones deben proporcionar herramientas jurídicas y técnicas que contribuyan a prevenir la vulneración del texto y el espíritu de este último cuerpo normativo.

2.1.3. Síntesis de Fundamentos del Oficio respecto del literal h)

En síntesis, para la DE del SEA el “proyecto” no se enmarcaría en las definiciones de loteo o conjuntos de viviendas a que hace referencia la definición de los proyectos inmobiliarios del literal h.1 del art. 3 RSEIA en relación a las definiciones legales que la norma urbanística da al efecto porque:

- a) El DL permite la división libre de los predios por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie predial mínima de 0,5 ha, los cuales quedarían sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la LGUC, esto es, deberán mantener su aptitud agrícola, ganadera o forestal, sin perjuicio de poder acogerse a las excepciones consagradas en el artículo 55 de la LGUC;
- b) Que presumiéndose con destino residencial para formar poblaciones, según el SAG el predio no tendría aptitud agrícola, sino residencial⁹, y no se habría verificado la autorización ni procedería ninguna de las excepciones al art. 55 de la LGUC;
- c) Que el “proyecto” no sería un conjunto de viviendas porque no se contempla por el requerido la construcción de las mismas, materia esencial para la descripción de cualquier proyecto que ingrese al SEIA;
- d) Que el “proyecto” no sería un loteo porque éstos se encuentran prohibidos en el área rural, salvo los casos de las autorizaciones excepcionales, que no se acreditan ni proceden;
- e) Que a nivel nacional existe un conjunto de fenómenos y disposiciones asociados a la división de predios rústicos con infracción a las disposiciones del art. 55 de la LGUC y al DL 3516, lo que habría ratificado las competencias del SAG en la materia.
- f) Que no corresponde trasladar al SEA la problemática derivada del incumplimiento del art. 55 de la LGUC, resultando inoficioso evaluar un proyecto que no cumple con la normativa que le resulta aplicable y cuya compatibilidad territorial sería cuestionada.

2.2. EL PROYECTO NO SE ENMARCA EN LA TIPOLOGÍA DEL LITERAL P) DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY N° 19.300

El análisis de este literal p) del artículo 10 de la ley 19.300 se realizó en base al Of. Ord. D.E. N° 130844/13, de fecha 22 de mayo de 2013 (“Ord. N° 130844/2013”), la Dirección Ejecutiva del SEA uniformó los criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del SEIA, e instruyó sobre la materia. Asimismo, cabe señalar que el citado Ord. 130844 /2013 fue complementado por el Of. Ord. N° 161081, de fecha 17 de agosto de 2016, y el Of. Ord. N° 202099102647, de fecha 12 de noviembre de 2020, ambos de la Dirección Ejecutiva del SEA.

En base a lo anterior la DE del SEA señaló en su Informe, en lo pertinente, que:

... no todo proyecto que se emplace en un área colocada bajo protección oficial debe ingresar obligatoriamente al SEIA, sino solo aquellos que, por su magnitud y envergadura, sean susceptibles de generar impactos ambientales, teniendo especial consideración los objetos de protección del área en cuestión....

... cabe señalar que el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 exige que la ejecución de obras, programas o actividades se realice "en" el área de protección oficial respectiva. De ahí que el Of. Ord. N° 130844 señale que el concepto de "área" "otorga claridad respecto de la localización de y los límites del área y, en consecuencia, permite conocer su perímetro y dimensión espacial". En el mismo sentido, el Oficio Ordinario N° 20229910238, de fecha 17 de enero de 2022, dictado por el SEA, indica que "el literal p) necesariamente requiere que las obras,

⁹ En realidad, por el contexto de la oración, evidentemente en este caso se refiere a “destinación” más que a “aptitud”.

programas o actividades se ejecuten "en" las áreas colocadas bajo protección oficial".

La SMA concluye a este respecto de que no se configura el literal aludido "el portón de acceso del predio se ubica a aproximadamente 500 metros de dicho humedal y la parcela más cercana del proyecto a aproximadamente 450 metros, según se constató a partir de un análisis de imágenes satelitales en la plataforma Google Earth".

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

Coincidimos en el análisis antes señalado motivo por el cual no nos explayaremos más en este punto.

2.3. EL PROYECTO NO SE ENMARCA EN LA TIPOLOGÍA DEL LITERAL S) DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY N° 19.300

Para el análisis de este literal la DE del SEA aplicó la Ley N° 21.202 D.O. de 23/01/2020, noma de derecho público que rigen in actum, es decir que afectan a todas aquellas situaciones futuras comprendidas en los ámbitos que regulan desde su publicación salvo disposición expresa en contrario, excepción que no existe en la especie.

Concluye indicando que, conforme se estableció en la sección 3.4.1 del Informe SEA en comentario, es posible presumir que el Proyecto habría iniciado su ejecución durante el año 2018. En este contexto, la tipología en cuestión no resultaría aplicable, por haberse iniciado la ejecución material del Proyecto de forma anterior al 20 de enero de 2020, fecha en la cual entró en vigor la Ley N° 21.202. En suma, el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 no resultaría aplicable al Proyecto.

Coincidimos en el análisis antes señalado motivo por el cual no nos explayaremos más en este punto.

3. OBSERVACIONES AL OFICIO DE LA D.E. DEL SEA

De la revisión de los fundamentos y conclusiones de la DE en el numeral 3.1 y 3.2 de su oficio, con relación a la Tipología de la letra h) del art. 3 del RSEIA, sintetizados más arriba en el punto 2.1.3, se hace necesario y corresponde efectuar un conjunto de análisis, observaciones, que se señalan a continuación, los que se solicita tener presente.

3.1. En cuanto a que los predios rústicos pueden ser divididos libremente, a condición de que los lotes resultantes no hagan cambio de destino en los términos del art. 55 de la LGUC

En primer lugar, al descartar la aplicación del literal h.1, la señora Directora Ejecutiva del SEA parte afirmando que "el DL permite la división libre de los predios por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie predial mínima de 0,5 ha, los cuales quedarían sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la LGUC, esto es, deberán mantener su aptitud agrícola, ganadera o forestal, sin perjuicio de poder acogerse a las excepciones consagradas en el artículo 55 de la LGUC".

Tal afirmación se compeadece con la normativa y régimen legal general del suelo en el área rural, que permite la división en parcelas iguales o mayores a 0,5 há, según el inc. 1° del art. 1° del DL 3.516, de acuerdo a lo siguiente:

- i) Cumpliéndose la superficie predial mínima de 0,5 há, la división en el área rural es libre del propietario, es decir, para existir no requiere autorización de la DOM, ni el "cambio de uso de suelo" del art. 46 de la Ley 18.755, hoy denominado

Informe de Factibilidad de la Construcción (IFC), todo según inc. 3° art. 1° DL 3516¹⁰; N°1 del art. 2.1.19 OGUC¹¹ y letra e) del inc. 2° del DL 3516¹²), sino que en estos casos hacen falta la voluntad del propietario, la certificación del SAG, y la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

- ii) Expresamente, en estos casos, no hay intervención de la DOM ni de la SEREMI de Agricultura ni de la SEREMI de Vivienda, y no la hay porque no hay *loteo ni urbanización*, es decir, no hay división de un predio que contemple la apertura de nuevas vías públicas en su condición de bienes nacionales de uso público, esto es, de administración municipal de conformidad a la ley, ni su recepción municipal como obras de urbanización que se abren al uso público, actuaciones todas éstas que, por sus características e implicancias, requieren aprobación de la DOM, y pronunciamientos de las SEREMI de Vivienda y de Agricultura (de conformidad al inc. 3° del art. 55 LGUC), pero que en estos casos no aplican por expresa disposición de la ley; sin perjuicio de exigirse acceso a caminos públicos o CORA, por y desde servidumbres privadas en las que se construyen los “*caminos comunes*”¹³ igualmente privados e interiores, que los inc. 5° y 6° del art. 1° del DL 3516 entregan a la comunidad rural que hace uso de ellos, a prorrata. (Ley 21.458 DO 20.07.2022), y que se encuentran fuera de la gestión y administración municipal.
- iii) El propietario de un predio rústico puede, conforme al inciso 1° del art. 55, como regla general, construirse su vivienda, y la de sus trabajadores, si los tuviere, debiendo obtener el o los permisos de edificación correspondientes, para lo cual debe obtener fuente de agua potable y de tratamiento de las aguas servidas, en sistema particular o propio, autorizado por la autoridad sanitaria de acuerdo a las reglas generales en el área rural (D.S. 236 Reglamento General de Alcantarillados Particulares), o público, si lo hubiere. La vivienda del propietario es la manifestación y consecuencia de un derecho reconocido en el inciso primero del art. 55 LGUC, sin restricciones¹⁴, como pudiera ser el sostener activa

¹⁰ Inc. 3° art. 1° DL 3516: *Las subdivisiones que se efectúen de acuerdo con esta norma no requerirán del informe previo favorable a que se refieren el artículo 46 de la ley N° 18.755 y sus modificaciones posteriores.*

¹¹ Art. 2.1.19 N°1.- *Según el D.L. N° 3.516, de 1980, los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios en lotes cuya superficie sea igual o superior a 0,5 hectárea física. **Estas divisiones, conforme al artículo 46 de la ley N°18.755, requieren certificación del Servicio Agrícola y Ganadero, respecto al cumplimiento de la normativa vigente en la materia, sin que sea exigible autorización de la Dirección de Obras Municipales.** No obstante lo anterior, el interesado deberá remitir copia del plano de subdivisión y de la certificación del Servicio Agrícola y Ganadero, a la Dirección de Obras Municipales para su incorporación al catastro a que se refiere la letra d) del artículo 24 de la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, en su texto refundido fijado por D.F.L. N° 1-19.704, del Ministerio del Interior, de 2001.*

¹² El inciso segundo del art. 1° del DL 3516 establece que la limitación establecida en el inciso anterior, de un mínimo de 0,5 há, no será aplicable en los siguientes casos:

e) Tratándose de divisiones o subdivisiones resultantes de la aplicación del artículo 55° de la ley General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto fue aprobado por el decreto supremo 458, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, de 18 de diciembre de 1975;

¹³ Y no calles, porque las calles son las vías contemplada en el proyecto de urbanización de un loteo o de una subdivisión afecta, que pasa a formar parte del espacio público, en tanto bien nacional de uso público, al momento de la recepción de la urbanización.

¹⁴Según inc. 1° del art. 55 LGUC, en el área rural está prohibido en general levantar construcciones, salvo la vivienda del propietario, etc.

o efectivamente alguna actividad silvoagropecuaria, más allá del cultivo y/o mantención o recuperación del estado natural del terreno.

Conforme a la DE del SEA, para que todo ello sea así, el propietario comprador de un lote resultante no puede cambiar el destino del predio o lote adquirido, en los términos del art. 55 de la LGUC, tal cual como lo establece el inciso 7° del art. 1° DL 3516¹⁵, esto es, los lotes resultantes no se pueden subdividir y urbanizar para formar poblaciones, abriendo calles y levantando construcciones (inc. 1° primera parte art. 55 LGUC) que no sean aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores (inc. 1° segunda parte Art. 55 LGUC); ni subdividirlos y urbanizarlos para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico (inc. 3° art. 55 LGUC); ni levantar construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones (en lotes o sitios resultantes menores a 0,5 há, caso de la letra e) inc. 2° DL 3516), (art. 4° art. 55 LGUC).

A contrario sensu, no se cambia el destino cuando los propietarios construyen y habitan sus viviendas y construcciones para la explotación silvoagropecuaria o mantención del predio, obtienen la aprobación individual de sus sistemas particulares de agua potable y alcantarillado, instalan sus paneles solares o se conectan con redes eléctricas de servicio público, para sus fines propios, y ocupan y mantienen caminos interiores en servidumbre de una comunidad rural al amparo de los inc. 6 y 7 del art. 1° del DL 3516, sin subdividir ni urbanizar sus lotes para formar poblaciones, ni abrir calles ni levantar construcciones que no sean aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola (silvoagropecuaria y/o mantención) del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores; ni subdividir ni urbanizar para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico; ni levantar construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones. Si nada de eso pasa, entonces no hay cambio de destino.

De todo lo anterior se sigue que, cuando se trata de una división rústica acogida al régimen general, (sup. predial > 0,5 há y que lotes no cambian el destino), no se conforman poblaciones, puesto que éstas se generan a partir de las divisiones en porciones o parcelas menores a 0,5 há, en los casos señalados en el inciso segundo del art. 1° del DL 3516, dentro de los cuales se encuentra el de la letra e) y para los cuales naturalmente se requiere y se exigen las autorizaciones del régimen excepcional del inc. 3° del art. 55 LGUC, y la consecuente autorización de loteo y urbanización por parte de la DOM, SEREMI AGRICULTURA y SAG. Así, en relación con la letra h.1 del art. 3 RSEIA, en estos casos, sin haber subdivisión y urbanización de un loteo o conjunto de viviendas, no se viola la prohibición de dividir para conformar poblaciones, ni se configurarían los elementos del tipo ambiental descrito.

Los propietarios de los predios resultantes o quienes subdividieren en porciones menores a 0,5 há, o que cambieren su destino en los términos antes descritos, quedan sujetos a las autorizaciones de la letra e) del inc. 2° del art. 1°, esto es, a la autorización de la DOM para la subdivisión y urbanización e IFC, afecto a la condición de no generar núcleos urbanos al margen de la planificación territorial, so pena de incurrir en infracción del art. 116 de la LGUC con relación al art. 55 inc. 3° de la LGUC, y del art. 2 del DL 3516, y a los efectos señalados en el art. 3, también del DL 3516, y de requerir su ingreso al SEIA de conformidad a la letra h.1 del art. 3 RSEIA, como urbanización de un predio en un área latente o saturada, cuando complete alguno de los literales h.1.1 a h.1.4, en su caso.

3.2. Que tratándose de una presumible división con destinación residencial, se generaría una población con infracción del inc. 1° del art. 55 LGUC, sin la

¹⁵ Inc. 7° art. 1° DL 3516: "Los predios resultantes de una subdivisión quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones."

autorización de ninguna de las excepciones al art. 55 de la LGUC, las que, con todo, no resultarían procedentes, por lo que se trataría de un proyecto ilegal, incompatible territorialmente, situación que no toca al SEIA resolver

En este punto la DE del SEA presume que se trataría de una división para formar poblaciones porque estas podrían ser cualquier grupo de personas que se instalaren a habitar en las parcelas, lo que habría efectuado sin la autorización del inc. 3° del art. 55, autorización expresamente prevista para subdividir y urbanizar para formar poblaciones, en los casos excepcionales que indica, y que ella no sería procedente, por no enmarcarse en ninguno de los casos previstos en la norma, lo que transformaría a la división en ilegal, incompatible territorialmente.

La DE del SEA presume que la división efectuada no cumple con los requisitos del régimen general de división y construcción del suelo rural, resumido en el punto 3.1 anterior, sino que infringiría el inc. primero del art. 55 dividiendo para formar poblaciones, sin acogerse a los regímenes especiales del inc. 3° del art. 55 de la LGUC.

Al respecto, cabe aclarar y precisar que la División Rural practicada sí se acoge y cumple con los requisitos del régimen general señalado en el punto 3.1 de este escrito, por lo que no es susceptible de generar poblaciones para las que fuere menester las autorizaciones excepcionales señaladas en la letra e) del inc. 2° del art. 1° del DL 3516, conforme a proyectos de subdivisión y urbanización que hubiera de ser aprobada por la DOM, en los casos excepcionales del inc. 3° de art. 55 LGUC, razón por la cual no se verifica ni se acredita ni la generación de población, ni la pertinencia de la aprobación señalada, por inaplicable.

En efecto, la división cumple la condición de contar con predios o parcelas resultantes todos mayores a 0,5 há (entre 0,5 y 5 há), según fuera certificado por el SAG; cuenta con un régimen de caminos comunes en servidumbres privadas, todas inscritas; y no existe cambio de destino de ningún predio resultante, en los términos del art. 55 LGUC, sino que sólo la vivienda del propietario e instalaciones de apoyo a su actividad pecuaria (apicultura), condiciones éstas para las que la ley no exige la subdivisión y urbanización propias de la generación de una población. Se genera población cuando se hace exigible urbanización, y se hace exigible urbanización cuando se trata de predios resultantes bajo las 0,5 há.

Para presumir que no aplica al caso sublite el régimen general de división libre del suelo, como lo hace la DE del SEA, no puede considerarse la existencia de parcelas resultantes menores a 0,5 há, dado que son todas mayores, como lo certificó el SAG, y razón por la que no aplica la autorización especial de la letra e) del inc. 2° del art. 1° del DL 3516 para subdividir y urbanizar en superficies menores a 0,5 há. Por su parte, para presumir la inaplicabilidad del régimen general la DE del SEA se basa, entonces, exclusivamente, en la existencia de las viviendas de los compradores, asignando a ese hecho, el efecto o mérito de una población o cambio de destino a "habitacional", no rural, lo que se vería reforzado por el hecho de contar con instalaciones de agua, camino y electricidad.

Al respecto es preciso señalar que, en primer lugar, la mera construcción de la vivienda del propietario, por su cuenta, forma y oportunidad, en un predio de 0,5 há o más, no constituye un cambio de destino en los términos del art. 55 LGUC, sino que la aplicación de una facultad expresamente permitida en el inc. 1° del mismo art. 55 LGUC, incluso si no destina su predio a una actividad silvoagropecuaria activa, sino que la cultive o mantenga en estado natural. Un cambio de destino se produce recién cuando, de conformidad al inc. 7° del art. 1°, el propietario del lote resultante decide realizar alguna de las acciones previstas en los inc. 3° y 4° del art. 55 LGUC, lo que no sucede en caso alguno en la especie.

Siendo lo anterior suficiente para descartar cualquier cambio de destino, cabe observar, en segundo lugar, que en el caso sublite, contrariamente a lo considerado por la DE del SEA, en la práctica y realidad, los propietarios parceleros sí tienen una actividad pecuaria (apícola) efectiva, constante y sonante, plenamente vigente, acreditada mediante las

propias certificaciones y registros apiarios del mismo SAG, actuales y vigentes, y mediante la certificación de la actividad económica y comercial realizada por la Cooperativa Agrícola Santo Domingo desde hace más de 2 años, en plena actividad, producción y ventas, de todo lo cual existe prueba en autos y que se le documentó oportunamente, a la que se añade en el otrosí de este escrito un nuevo informe de Actividades de la Gerente General de la Cooperativa Santo Domingo al primer semestre del año 2023, que agrupa mayoritariamente a los mismos parceleros que han llegado a vivir a sus parcelas, todo lo cual - paradójicamente – la DE del SEA desconoce arbitrariamente en base a un informe antiguo del SAG (Marzo 2021), en etapa temprana del proceso de división e instalación de los parceleros que, tiempo después dieron lugar a la consolidación y organización de la actividad en curso, lo que no puede ser desconocido ni objetado.

De esta manera, la DE del SEA hace omisión de la realidad, desconociendo así antecedentes concretos que le habrían servido para confirmar, entonces, que la parcelación Santo Domingo se inscribe regularmente en el régimen general del suelo rural, no siéndole aplicable la autorización del inc. 3° del art. 55 LGUC y, por consiguiente, la letra h.1 del art. 3 RSEIA, por no existir subdivisiones y urbanizaciones del régimen especial, menor a 0,5 há y sin destinación o cambio de destino, acreditándose, a mayor abundamiento, una actividad real y formal efectiva, conforme a los antecedentes materiales y legales correspondientes.

Cabe señalar que la actividad apícola desarrollada por los parceleros, constituye una actividad pecuaria registrada en el SAG y en SII, es compatible con el área rural, es de gran valor natural, e incompatible con el área urbana, y comprende no sólo la existencia, cuidado y mantención de los panales y sus abejas, sino que también la existencia de viveros de plantas nativas mielíferas, su cultivo, plantación y mantención, el manejo de compost, las actividades sanitarias de manejo de las abejas, y de producción y comercialización de la miel y subproductos, todo realizado con el apoyo de la Cooperativa formada e integrada por los propios parceleros.

En relación con lo anterior señalamos que la actividad de fiscalización desarrollada por el SAG el 17 de marzo de 2021 fue una primera aproximación al proyecto que entonces había iniciado un desarrollo incipiente y muy distante a la realidad actual, debiendo más bien primar ésta en virtud del principio de la realidad objetiva del proyecto.

En efecto. Si bien el principio de la realidad no se encuentra de manera expresa en nuestra legislación en general y en la ambiental en particular, es del todo necesario su aplicación en materia de fiscalización dado que lo observado en un momento determinado puede variar ostensiblemente con el transcurso del tiempo y, en este caso, para bien, al mediar acciones alineadas con las disposiciones supuestamente infringidas. En términos generales el principio de la realidad dice relación con asignar prioridad a los hechos al momento del análisis, es decir, a lo que efectivamente ocurre en la realidad para obtener un fallo o resolución ajustado con esta, por encima o por sobre las formas o apariencias o en base a información desactualizada y obsoleta que algún agente o interviniente proporcionó en el pasado.

Ello se traduce en la práctica en que, ante discordancias entre lo que ocurre en la práctica actual y lo que surge de documentos discordantes con aquello, prime lo primero, es decir, a lo que sucede en el terreno de los hechos.

La realidad “demuestra”, y el ser aplicado por la autoridad administrativa es determinante para interpretar la ley y aplicarla apropiadamente, y en este caso la realidad demuestra una actividad pecuaria (apícola) material y formalmente efectiva.

Finalmente, tratándose de divisiones en predios mayores a 0,5 há, entonces no es presumible la conformación de poblaciones, independientemente de que éstas se puedan referir, en general como indica la DDU a cualquier número de personas que habitan en un determinado lugar (¿1 casa?, ¿2 casas?), sino que las poblaciones prohibidas, a las que se refiere el inc. primero del art. 55, no son otras que las resultantes de los procesos de

subdivisión y urbanización del suelo en predios menores a 0,5 há, conforme a lo previsto en el inciso 2° letra e) de art. 1° del DL 3516, que entonces exige las autorizaciones del inc. 3° del art. 55 de la LGUC.

3.3. Que el “proyecto” no sería un conjunto de viviendas porque no se contempla por el requerido la construcción de las mismas, materia esencial para la descripción de cualquier proyecto que ingrese al SEIA

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

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

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

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

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

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

Cabe tener presente, además, que el elemento “conjunto de viviendas” como parte de la premisa en análisis, viene a ser la consecuencia de lo que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones trata en diversas disposiciones¹⁶, en las que junto con el loteo o división del suelo que genera vías públicas y su urbanización, en el mismo permiso se

¹⁶ Art. 3.1.5; Art. 3.4.1; Art. 5.1.5; Art. 5.2.6; y Art. 6.2.8.-

comprende la ejecución de las viviendas correspondientes para cada lote, conocido como “loteo con construcción simultánea”.

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

3.4. Que el “proyecto” no sería un loteo porque éstos se encuentran prohibidos en el área rural, salvo los casos de las autorizaciones excepcionales, que no se acreditan ni proceden

En este punto, la DE del SEA sostiene que no se trataría de un loteo porque estos estarían prohibidos.

A lo anterior cabe añadir que no se trata de un loteo porque no se reúnen ni presentan los elementos esenciales que lo configuran.

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

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

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

- i. la existencia de un proceso de división de un predio, cualquiera sea el número de lotes resultantes;
- ii. que contemple la apertura de nuevas vías públicas;
- iii. que contemple su urbanización.

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

En efecto, la división del ex Lote A se realizó, como está certificado por el SAG, y archivado en el Conservador de Bienes Raíces, de acuerdo al proceso de división reglado por el inciso 1° del artículo 1° del DL 3516¹⁷, el cual corresponde a un proceso de división distinto al del loteo, especial para el área rural, y que, en esas condiciones no genera vías públicas ni urbanización.

3.4.1. No se presenta el requisito esencial de nuevas vías públicas

En efecto, es esencial de un loteo, en primer lugar, la apertura de nuevas vías públicas, lo que en este caso no ocurre, sino que, por el contrario, los caminos interiores de acceso son privados y constituidos, de acuerdo a las exigencias legales, en servidumbres civiles que, conforme a los inc. 5° y 6° del art. 1° del DL 3516, modificado recientemente por Ley 20.623, de D.O. de 11 de 09 de 2022, corresponden a los “*caminos comunes al interior de una comunidad rural*” y que deben ser mantenidos a prorrata por los propietarios con el fin de garantizar el acceso entre el espacio público y los respectivos predios.

¹⁷ El inciso 1° del art. 1° del DL 3.516, de División de predios Rústico señala: “Los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas.” (El destacado es nuestro)

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

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

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

"Terminados los trabajos a que se refiere el artículo anterior, o las obras de edificación, en su caso, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción al Director de Obras Municipales. Cuando la Dirección de Obras Municipales acuerde la recepción indicada, se considerarán, por este solo hecho, incorporadas:

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

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

“...y según lo precisa la Circular DDU 371, cuando se aprueba un loteo, existe por definición, la ejecución de obras de urbanización por parte del propietario, estando obligado a ejecutar a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y aguas lluvias, y las obras de defensa y servicio del terreno, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.4. N° 1 de la OGUC”.

3.4.2. No se contempla urbanización

3.4.2.1. Inexistencia de urbanización conforme a su definición legal

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

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

La urbanización comprende dos tipos de gestión:

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

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

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

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

- 1. Cuando se trata de un loteo, esto es, la división de un predio en nuevos lotes que contempla la apertura de vías públicas. En tales casos el propietario estará obligado a ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y aguas lluvia, y las obras de defensa y de servicio del terreno.*

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

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

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

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

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

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

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

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

Como revisado, el art. 2.2.4 de la OGUC detalla, a mayor abundamiento, los casos en que toca al privado ejecutar las obras de urbanización y, consistentemente con lo señalado por el art. 2.2.1, precisa los casos de un “loteo”, reiterando la definición del art. 1.1.2 de la OGUC, esto es, “*la división de un predio en nuevos lotes que contempla la apertura de vías*

públicas”, lo que no sucede en la especie por no generarse ninguna vía pública en tanto bien nacional de uso público, como aclaró la DDU, conforme a lo señalado más arriba (punto 3.4.1); cuando se trate de proyectos acogidos a la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, que en la especie tampoco ocurre, dado que se trata de divisiones acogidas al inciso 1° del art. 1° del DL 3.516 tal como consta del mérito de los certificados vigentes y archivados en el Conservador de Bienes Raíces de Valdivia aportados en la etapa de fiscalización; ni se trata de la división de un predio que se encuentre afecto a utilidad pública por algún Instrumento de Planificación Territorial, porque ningún plan regulador aplica en el territorio.

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

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

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

Así, aunque en la especie se haya verificado la existencia de mejoramiento de caminos mediante ripio y compactación, ello no configura urbanización puesto que no se hace en los casos típicamente definidos. En efecto, es del mérito de la fiscalización y de los antecedentes del caso, que las obras de mejoramiento y regularización de los caminos existentes, y sus ensanches y extensiones menores, no están en el espacio público, sino sobre terrenos privados en las franjas de servidumbres que la normativa exige para estos casos, las cuales se acreditan a partir del mérito de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes respecto de los predios privados sirvientes. Asimismo, conforme a lo expresado en el número 3.4.1 de esta presentación se descarta legalmente la existencia de un loteo, habida cuenta que no es el caso de la división de un predio que genere la apertura de vías públicas, como exige la norma. El predio no está acogido a la ley de Copropiedad y estando fuera del límite de todo plan regulador, no está ni puede estar afecto a utilidad pública.

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

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

3.4.2.2. Inexistencia de obligación de urbanizar en divisiones libres el inc. 1° del art. 1° DL 3516

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

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

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

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

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

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

- 1) *“Según el D.L. N° 3.516, de 1980, los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios en lotes cuya superficie sea igual o superior a 0,5 hectárea física. Estas divisiones, conforme al artículo 46 de la ley N°18.755, requieren certificación del Servicio Agrícola y*

*Ganadero, respecto al cumplimiento de la normativa vigente en la materia, **sin que sea exigible autorización de la Dirección de Obras Municipales.***

3.4.2.3. Preexistencia de caminos interiores y electricidad

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

3.4.2.4. Derechos de Aprovechamiento de Aguas y Comunidad de Aguas

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

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

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

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

3.5. *Que a nivel nacional existe un conjunto de fenómenos y disposiciones asociados a la división de predios rústicos con infracción a las disposiciones del art. 55 de la LGUC y al DL 3516, lo que habría ratificado las competencias del SAG en la materia*

Esta afirmación de carácter general a nivel nacional, en nada afecta la situación puntual o particular del caso sublite, sino que, por el contrario, permiten distinguir este caso del fenómeno a nivel nacional, por cuando en este caos, como en ninguno, existe un proceso de división rural en el que los parceleros que han arribado a vivir en el campo, han adoptado efectivamente una actividad productiva pecuaria y silvícola efectiva, no obvia, en línea con las declaraciones y principios que inspiran actualmente las necesarias discusiones de actualización legislativas que se han suscitado y producido con iniciativa del ejecutivo y del legislativo.

El caso de la Parcelación Santo Domingo, y su efectiva aplicación a actividades pecuarias apícolas, constituye un ejemplo vivo de las nuevas formas de habitar la ruralidad promovidas por las iniciativas de reciente discusión parlamentaria, por lo que constituiría un despropósito desconocerlas, castigándolas con un tratamiento ajeno a su realidad, e inconducente en su finalidad.

3.6. Que no corresponde trasladar al SEA la problemática derivada del incumplimiento del art. 55 de la LGUC, resultando inoficioso evaluar un proyecto que no cumple con la normativa que le resulta aplicable y cuya compatibilidad territorial sería cuestionada

Efectivamente, no corresponde trasladar al SEIA la problemática derivada del incumplimiento del art. 55 de la LGUC, resultando inoficioso evaluar un proyecto que no cumple con la normativa que le resulta aplicable y cuya compatibilidad territorial sería cuestionada, existiendo al efecto otros mecanismos y medidas definidos por las disposiciones correspondientes, para cuando fuere el caso.

Si fuere el caso – que no lo es - de que hubiere incumplimiento del art. 55 de la LGUC y del DL 3516, las medidas legales consecuentes previstas por el legislador distan de ser el sometimiento al SEIA, como si éste instrumento de gestión ambiental tuviere la virtud de sanear o regularizar el problema, lo que dista de su definición y aptitud legal, conduciendo necesariamente a un requerimiento destinado al rechazo por incumplimiento del permiso ambiental sectorial asociado a los casos permisibles subdivisión y urbanización en el área rural, que no serían éste.

Si ese fuere el caso - que no lo es – lo que correspondería sería la denuncia de infracción del art. 116 de la LGUC ante el Juzgado de Policía Local, la denuncia de infracción y multa del art. 2° del DL 3516 y la demanda de nulidad de los actos o contratos que infringieran la prohibición del inciso 7° del art. 1° del DL 3516, conforme al art. 3° del DL 3516, pero no su requerimiento de evaluación de impacto ambiental, que en nada revierte, sana o resuelve el supuesto incumplimiento detectado.

Un requerimiento en tal sentido carecería de un objeto que fuera lícitamente cumplible.

Por el contrario, un requerimiento en tal sentido, en lo que respecta al literal h.1, adolecería de ilicitud en la medida que se impondría al titular asumir una tipología de ingreso que no sólo es extraña y ajena a la realidad y formalidad de la división efectuada, sino que es, además, ilegal e inviable al no presentarse, para tal hipótesis, los supuestos excepcionales de procedencia de un proyecto inmobiliario en el área rural de conformidad al inciso 3° del art. 55 de la LGUC y que constituye, a su vez, el Permiso Ambiental Sectorial del artículo 160 del RSEIA. De esta manera, un requerimiento de ingreso de estas características no sólo desnaturalizaría las características de la división aprobada y de las obras ejecutadas, sino que obligaría a mi representada a someter al SEIA un proyecto ilegal, lo que terminaría impidiendo la aprobación ambiental del mismo.

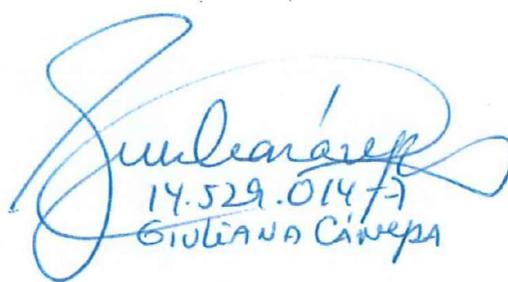
Como se ha dicho tal ha sido el caso de los proyectos “Loteo Parque La Dehesa” y “El Remanso” que sometidos al SEIA en la Región de Los Ríos por requerimiento de la SMA, en el proceso la SEREMI MINVU de Los Ríos, mediante Oficios N°624, de 08 de Julio de 2021, y N°1084, de 16 de noviembre de 2021, respectivamente,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

En resumen, estando de acuerdo con la DE del SEA, de perseverarse en la tipología del literal h.1, la SMA obligaría al titular a someter al SEIA un proyecto que, de la manera como lo requiere, no reúne las características para la procedencia del permiso ambiental sectorial del art. 160 del RSEIA, referido a los requisitos establecidos en el inciso 3° del art. 55 de la LGUC antes señalado, lo que conduciría necesariamente al rechazo del mismo, por lo que constituiría un objeto ilícito del mismo, por cuanto la exigencia a cumplir contravendría el derecho público chileno, lo que resulta inaceptable para los requeridos, e inconducente a los fines y facultades de la propia SMA.

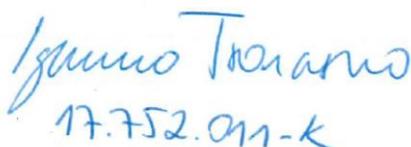
POR TANTO,

A LA SEÑORA SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE PEDIMOS, tener presentes las observaciones formuladas respecto al Informe evacuado por la Señora Directora Ejecutiva del Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental con ocasión del requerimiento de la SMA en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, a propósito del proceso de parcelación del Lote A, sector Santo Domingo, efectuado por mi representada conforme al art. 1° inc. 1° del DL 3516 según Certificados N° 264-V, 53-V y 20-V del Servicio Agrícola y Ganadero de fechas 24 de diciembre 2018, 20 de abril de 2020 y 23 de febrero de 2021, respectivamente.

OTROSÍ: A modo de acreditar la efectiva existencia y vigencia de la actividad pecuaria apícola en parcelas resultantes de la división, y por parte de sus habitantes, venimos en añadir a la anterior información aportada con ocasión del traslado, un informe de actividades de la Cooperativa Agrícola Santo Domingo de Valdivia, correspondiente al Primer Semestre del presente año 2023, titulado "Reporte Semestral Cooperativa Agrícola Santo Domingo".



14.529.0147
GIULIANA CIVERA



IGNACIO TORRANO
17.752.011-K



Valdivia, Julio 2023

REPORTE SEMESTRAL

COOPERATIVA AGRICOLA SANTO DOMINGO

Estimados cooperados, como es parte de nuestra dinámica de trabajo, queremos por medio del presente reporte, dejar en acta las actividades que la Cooperativa Agrícola Santo Domingo ha realizado durante este primer semestre del año 2023. A continuación, se detalla por meses:

ENERO 2023

- **Recolección de semillas**

Comenzamos en el mes de enero con una actividad muy entretenida e importante para el futuro de nuestra Cooperativa, fue una tarde de extensión de malla recolectora de semillas de coigüe, para posteriormente poner en almácigos en nuestro invernadero.

En esta actividad participaron cooperados de diferentes parcelas, y se extendieron mas de 20 metros de malla entre los bosques de los predios.



FEBRERO 2023

- **Primera asamblea general:**

Continuamos en el mes de febrero, donde se llevó a cabo nuestra primera asamblea general de socios del año, donde pudimos compartir un momento grato entre vecinos, pero además se tomaron acuerdos importantes; destacando dentro de ellos la estrategia de pago de mantención



colmenas, la cuota de venta anual de cada cooperado, así también, se decidió iniciar de manera voluntaria un grupo de trabajo que permita instalar un huerto comunitario en las instalaciones de la cooperativa. (se adjunta imagen y citación como anexo 1)



Además se entregaron los números correspondientes al año anterior respecto a las cosechas. Entre los meses de diciembre 2022 y marzo 2023, se realizaron tres cosechas y se dimensionó los volúmenes de producción de nuestras colmenas, las cuales felizmente nos permitieron llegar a un total de 3.622 kilos, donde además se incorporaron nuevos formatos de envasado, y miel saborizada, que pasaron de ser solo para pruebas internas a un formato disponible para nuestros clientes. Esto hace una diferencia importante con relación a lo obtenido y envasado el año anterior.

- **Formatos año 2022**

Miel Multifloral: Un kilo envase pet y quinientos Gramos envase vidrio





- **Presentación de Formatos año 2023**

Miel Multifloral: Un kilo, Quinientos gramos, doscientos cincuenta gramos y treinta gramos.
(envase Pet y Vidrio)



Mieles Saborizadas Cacao, Cramberry, Murta y Maqui:

Formato envase de vidrio 250 gramos individual.





Formato Pack 4 mieles saborizadas de 250 gramos.



Formato Pack mieles saborizadas 30 gramos, ideal para regalo o souvenir.





Miel 100% Ulmo: Formato 1Kilo envase Pet.



- **Presentación de Precios 2023:**

Se presentaron además los nuevos precios de venta para el año 2023, con el fin de reforzar ventas.

Precios 2023:	
Miel Multifloral	Miel de Ulmo
1 Kg. \$ 7.500	1 Kg. \$ 8.500
500 Grs. \$ 5.500	
250 Grs. \$ 4.200	
30 Grs. \$ 1.200	



- **Lanzamiento de nuestro sitio web:**

En la misma asamblea de socios, se presentó por primera vez nuestra página web, donde se pueden realizar compras web para todos nuestros formatos de mieles.

Para ingresar, pinchar sobre el siguiente link: <https://cooperativasantodomingo.cl/>



- **Primera capacitación para cooperados:**

Así también, en el camino de interiorizarnos cada vez más en el proceso de la miel y aprender a como proporcionar el mejor ambiente para ellas en cada parcela, en el mes de mayo tuvimos nuestra primera capacitación de nuestro experto asesor (apicultor) Phillipe Gastal.





- **Entrega de plantas a Cooperados/as**

Entre los meses de Mayo y Junio, realizamos la entrega de nuestras plantas nativas melíferas (Ulmos, Avellanos y Notros) a cada cooperado, lo cual es parte inicial del proceso de reforestación de nuestros predios, haciendo cada vez un ambiente propicio y nutritivo para nuestras abejas





- **Plantación de árboles melíferos en predio de la Cooperativa:**

En la misma línea de trabajo, algunos de los árboles fueron plantado en el predio de la Cooperativa. Esta labor fue realizada por cooperados que voluntariamente se reunieron el sábado 17 de junio.





- **Expansión del mercado:**

Otro gran avance este año 2023, es ampliar nuestra presencia en el mercado local. Logramos mantenernos en el punto de venta Teja Market , donde ya llevamos dos años. Además, la frutería Multisur, adquirió varias unidades en todos nuestros formatos para vender nuestra miel.

A ello, se le suman las gestiones e incorporación en los supermercados Puritan de Valdivia, además de estar en etapas avanzadas de conversación con Cencosud, para incorporar nuestros productos en el Supermercado Jumbo y Santa Isabel de la Región de Los Ríos, teniendo la promesa que al lograr aumentar el stock y en relación con la respuesta del mercado local, podamos ir expandiendo nuestra presencia en sus locales de todo el País. (anexo 2, correos de diálogos con Cencosud)

- **Codificación de nuestros envases de miel:**

Con el fin de cumplir con los estándares solicitados por los supermercados y tiendas que prontamente van a adquirir nuestros productos, se realizó la compra de códigos de barra para colocar en cada uno de los formatos. Primeramente partimos codificando con los envases de 500 gramos tanto pet como de vidrio, y en un plazo no muy lejano estaremos codificando los demás formatos.

- **Nuestra presencia en el Día Internacional de las Cooperativas:**

En junio, recibimos la invitación de la Seremi de Economía Fomento y Turismo, a la expo cooperativas que conmemoraba el día internacional para reconocer el trabajo y aporte de los cooperados a la economía nacional. A la cual pudimos asistir y empaparnos de los exponentes y cooperativas con experiencia que gustosamente nos compartieron sus experiencias y conocimientos.





PRÓXIMOS PASOS PARA EL SEGUNDO SEMESTRE.

- **Postulación a fondos concursables SERCOTEC**

En el mes de Julio realizaremos nuestra primera postulación a fondos concursables de SERCOTEC con apoyo de nuestro asesor del centro de negocios, con la finalidad de poder mejorar las instalaciones de nuestra Cooperativa donde poco a poco poder encaminarnos en lograr nuestro propio centro de proceso. La postulación al programa fortalecimiento y creación de empresas sociales y cooperativas, se está llevando a cabo actualmente y la postulación está a cargo de la directiva de la Cooperativa.

Estaremos informando sobre el proceso a través de nuestros canales de comunicación directa con los cooperados/as.

Atte.

Vanessa Torres Lorca
Gerente General
Cooperativa Agrícola Santo Domingo