

ORD.: 3 3 3 /

ANT.: 1) Ord N°1002 de fecha 22-04-2024. Solicitud de Informe, en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, REQ-031-2022.
2) Ord. N° 1628, Otorga nuevo plazo para dar respuesta. Ingresado el 05-07-2024.
3) Ord N° 305 de fecha 26-06-2024. Solicita prórroga de plazo para responder.

MAT.: Envía Informe de proyecto "Loteo Quitralco", en el marco de lo establecido en el artículo 37 de la Ley N°19.880.

SANTIAGO, 17 JUL 2024

A : **BRUNO RAGLIANTI SEPÚLVEDA**
FISCAL
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

DE : **SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO**
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

1. Por medio del oficio citado en el Antecedente N° 1, en el marco de lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 19.880, sobre procedimientos administrativos, en relación a la investigación de oficio llevada a cabo por esa fiscalía, por posible elusión del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto "Loteo Estuario Quitralco", del titular Inmobiliaria Idea Patagonia SpA, actualmente Agrícola Idea Patagonia SpA, se nos solicita emitir un pronunciamiento sobre si el proyecto indicado debe o no contar con el informe favorable contemplado en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) para su ejecución, y en tal sentido si existe o no una incompatibilidad territorial.
2. La actividad de fiscalización incoada, según se extrae del Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-1104-XI-SRCA, surge a raíz de la información proporcionada por el Servicio Agrícola Ganadero, y su objetivo fue verificar la obligatoriedad de someter el proyecto al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, lo que así se evidencia producto de la revisión de los antecedentes entregados por el titular, más la revisión de la plataforma de datos espaciales de la SMA, específicamente la "lista de capa áreas protegidas para efectos del SEIA y el Inventario Nacional de Humedales, por configurarse las tipologías de ingreso al SEIA por los literales g.1.1, y p del D.S.N°40/2012 Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, al haberse verificado la existencia de un loteo de 94 lotes que contemplaría obras de urbanización y con destino habitacional. Además, el loteo consideraría un proyecto de construcción de un muelle al interior del Santuario de la Naturaleza Estero Quitralco"¹.

De los resultados de las actividades de fiscalización, que aparecen en el mencionado Informe, se verifica que el proyecto de marras califica como proyecto inmobiliario ya que contempla la construcción de más de 80 viviendas y además construirá un muelle al interior del Santuario de la naturaleza Estero Quitralco, junto a obras de

¹ Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-1104-XI-SRCA, pág. 5.

caminos y viviendas, inmediatamente aledañas al área protegida, todo lo anterior obligaría al proyecto a ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental².

En este contexto, es necesario destacar que con fecha 24 de marzo de 2023, la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental SEA, mediante el oficio N°202399102235 informó que el proyecto no debe someterse a evaluación ambiental porque no figura en las tipologías establecidas en el artículo 3 del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (RSEIA). La Dirección Ejecutiva también señaló que el proyecto no se encuentra en las hipótesis de excepción que permiten efectuar subdivisiones en áreas rurales en conformidad con el artículo 55 LGUC.

3. Sobre el particular, en primer término, se hace presente que de acuerdo con lo establecido en el artículo 4° de la LGUC es la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI V y U) y no esta Subsecretaría, quien detenta la facultad para interpretar los instrumentos de planificación territorial, motivo por el cual esa repartición es la que debe pronunciarse sobre la compatibilidad territorial del proyecto conforme a su emplazamiento y a sus características propias.
4. Ahora bien, de corresponder el proyecto a una división de predios rústicos materializada al alero de lo indicado en el DL N° 3.516, tal como se desprende del análisis de los antecedentes sometidos a examen, hay que recordar que ese cuerpo legal no prescribe que la SEREMI V y U deba emitir un informe previo favorable en razón de si esta clase de divisiones prediales origina o no un núcleo urbano al margen de la planificación territorial, en los términos señalados en el inciso segundo del artículo 55 de la LGUC, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 160 del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (PAS 160).

Sin embargo, lo anterior no obsta a que la SEREMI igualmente, de oficio o a petición de parte (tal como ocurre en los casos que el Servicio Agrícola y Ganadero lo solicite en atención a la Circular N° 475/2022), haga uso de las facultades de fiscalización para resguardar que se preserve el destino agrícola, ganadero y forestal, y emita un pronunciamiento y en ese contexto indique que de los antecedentes que obran en su poder evidencia que se está transgrediendo el objetivo que pretende cautelar dicho decreto, cual es, la preservación antes mencionada.

En efecto, el inciso segundo de su artículo 3 del DL 3.516 consigna: "*Corresponderá a las Secretarías Regionales Ministeriales de la Vivienda y Urbanismo, a los Servicios Agrícolas que correspondan y a las Municipalidades respectivas, fiscalizar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente decreto ley*". A la par, dicho precepto, en su inciso tercero, entrega competencias al Consejo de Defensa del Estado, para que a requerimiento de cualquiera de estos organismos ejerza las acciones de nulidad que fueren procedentes.

5. A mayor abundamiento, la Contraloría General de la República ha establecido en su Dictamen N°29.289 de 2016, que "*...si bien las SEREMI no han sido habilitadas por el ordenamiento para intervenir en los procesos de subdivisión de predios rústicos regulados por el decreto ley N° 3.516, cuentan, sin embargo, con atribuciones en los términos expresados en el párrafo que antecede, en cuyo ejercicio pueden efectuar denuncias ante el Juzgado de Policía Local respectivo conforme con lo previsto en el artículo 4° de ese decreto ley y 20, inciso segundo, de la LGUC*".

En esa línea, ese mismo Órgano de Control, en su Dictamen N° E422.370 del 30.11.2023, referido a una división de predios en el área rural de la Región de Atacama que dio origen a 79 lotes, estableció en lo que importa que, "*De los antecedentes tenidos a la vista consta que, para resolver la solicitud de certificación de la subdivisión presentada por la recurrente, la dirección regional del SAG, solicitó un pronunciamiento a la SEREMI de Atacama con el fin de precaver una posible vulneración del artículo 55 de la LGUC y del decreto ley N° 3.516, de 1980, por cuanto dicha subdivisión implicaba la generación de 79 lotes resultantes*.

Luego que por oficio N° 521, de 2023, la SEREMI informó en resumen que, considerando los criterios regionales establecidos para el ejercicio de la potestad de cautela y las características de la subdivisión y de los lotes resultantes "se estarían vulnerando los criterios de "Accesibilidad", "Localización y cobertura de

² Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-1104-XI-SRCA, pág. 22.

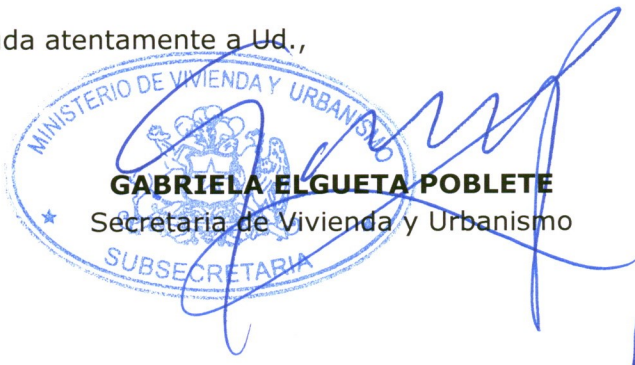
infraestructura” y de “Aplicabilidad de Subsidios del Estado” y que “Todo lo anterior, permite suponer que esta subdivisión tiene como finalidad el desarrollo inmobiliario que es lo que ha venido ocurriendo hasta ahora, transformándose en proyectos habitacionales de uso residencial y no para los fines para los cuales ha sido establecido el DL 3.516, es decir, agrícolas, forestales o ganaderos”.

De este modo, el informe de la SEREMI resultaba necesario para que la dirección regional del SAG determinara acerca del cumplimiento de la normativa vigente a efectos de dar respuesta a la petición en trámite. Así, una vez recibida la opinión de la anotada secretaría, y en mérito de su contenido y de los restantes elementos que en su parte considerativa se expresan, la anotada resolución exenta N° 679, de 2023, rechazó la solicitud de que se trata, siendo de agregar que la misma aparece suficientemente fundada.”.

Este dictamen es concordante con lo resuelto por la Exma. Corte Suprema en el fallo de fecha 12.07.2023, que confirmó la sentencia apelada de fecha 28.04.2023, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago, en el sentido que rechazó el recurso de protección interpuesto en contra del Ministerio de Agricultura, de la Subsecretaría de Agricultura y del Servicio Agrícola y Ganadero, respecto de las instrucciones que se impartieron mediante la Circular N° 475/2022 a los Directores Regionales en relación a la facultad que la ley le confiere al Servicio, para emitir el certificado, conforme a la parte final del artículo 46 de la Ley N°18.755 que dispone que: “...”Asimismo para proceder a la subdivisión de predios rústicos , el servicio certificará el cumplimiento de la normativa vigente”.

6. Por tanto, en mérito a las consideraciones expresadas, a juicio de esta Subsecretaría resulta imprescindible contar con un informe de la SEREMI de Aysén, respecto de si la división de predios en la comuna de Aysén origina o no un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal, en atención a la información que se requiere recabar para el objetivo de la investigación que se encuentra en curso la que, en todo caso, estima esta Subsecretaría que debe ajustarse -tal como en el caso expuesto de la región de Atacama-, a los criterios regionales establecidos para el efecto, publicados en el D.O: el 14 de Julio de 2022, disponibles en nuestro sitio web <https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2021/10/Region-de-Aysen-Res-334-DO-14.07.22.pdf>.
7. Finalmente es dable manifestar que la División de Desarrollo Urbano de nuestro Ministerio, impartió instrucciones mediante la Circular Ord. N° 12 de fecha 18-01-2021, **DDU 455**, en materia de divisiones de predios rústicos, subdivisiones y construcciones en el área rural.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,


GABRIELA ELGUETA POBLETE
Secretaría de Vivienda y Urbanismo

VBS / JAV / AVC / MCA / FAB
Folio 855

DISTRIBUCIÓN:

1. Destinatario: casilla oficinadepartes@sma.gob.cl
2. SEREMI Minvu Región de Aysén.
3. Depto. de Planificación y Normas Urbanas – D.D.U.
4. Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Aysén
5. Oficina de Partes – D.D.U.