

**DA TÉRMINO A PROCEDIMIENTO DE
REQUERIMIENTO DE INGRESO SEGUIDO EN CONTRA
DEL PROYECTO “RESERVA CURACAVÍ”, DE
TITULARIDAD DE LOS VALLES SPA**

RESOLUCIÓN EXENTA N°357

Santiago, 04 de marzo de 2025

VISTOS:

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N°20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”); en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N°19.300”); en el Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “RSEIA”); en la Ley N°19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; en la Resolución Exenta N°1445, de 16 de agosto de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Aprueba instrucciones para la tramitación de los procedimientos de requerimientos de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, según lo dispuesto en los literales i) y j) del artículo 3° de la LOSMA; en el expediente administrativo de requerimiento de ingreso REQ-024-2022; en el Decreto con Fuerza de Ley N°3, de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°2207/2024, del 25 de noviembre de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto Supremo N°70, de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a la Superintendente del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA 119123/73/2024, que nombra al Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N° 2452, de 31 de diciembre de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Establece Orden de Subrogancia para los Cargos de la Superintendencia del Medio Ambiente que se indican; y en la Resolución N° 36, de 19 de diciembre de 2024, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

RESUMEN

Da término al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso seguido en contra del proyecto “Reserva Curacaví”, ubicado Higuera Segunda del Fundo Cuyuncaví 0, Lote A y Lote B, comuna de Curacaví, Región Metropolitana, de titularidad de Los Valles SpA, y deriva los antecedentes a la Ilustre Municipalidad de Curacaví, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero, ambas de la Región Metropolitana.

CONSIDERANDO

**I. INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO
DE REQUERIMIENTO DE INGRESO**

1° Con fecha 1 de junio de 2023, mediante la Resolución Exenta N°944 (en adelante, “Resolución Exenta N°944/2023”), la Superintendencia del



Medio Ambiente, inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, respecto del proyecto “Reserva Curacaví” (en adelante, el “proyecto”), de titularidad de “Los Valles SpA” (en adelante, el “titular”), ubicado Higuera Segunda del Fundo Cuyuncaví 0, Lote A y Lote B, comuna de Curacaví, Región Metropolitana. En concreto, en la Resolución Exenta N°944 se consignan los siguientes hechos de relevancia ambiental:

1.1. El proyecto de loteo se ejecutó entre los años 2016 y 2018, iniciando la construcción de una red eléctrica interior, aprobada por la Superintendencia de Electricidad y Combustible a través del folio de inscripción N°00001570473 CV 121052, de fecha 27 de abril de 2017.

1.2. Asimismo, el loteo cuenta con servicio particular de agua potable, por medio de un pozo para la obtención de agua para los propietarios, aprobado mediante la Resolución Exenta N°003845, de 13 de febrero de 2020, de la Secretaría Regional Ministerial de Salud de la Región Metropolitana (en adelante, “SEREMI Salud RM”).

1.3. A su vez, se constató que el proyecto cuenta con derechos de agua, los cuales fueron adquiridos a través de la Resolución Exenta N°2183, de 2019, de la Dirección General de Aguas. Dicho acto autorizó un caudal máximo instantáneo de 5 l/s, por un volumen total anual de 157.680 m³; asimismo, se autorizó el cambio de punto de captación de los derechos de aprovechamiento de aguas subterráneos.

1.4. Se constató que el proyecto consideró la apertura de caminos. Esta apertura se hizo en infracción a la normativa forestal, derivando en una denuncia por la Corporación Nacional Forestal, y posterior imposición de una sanción por parte del Juzgado de Policía Local de Curacaví, en el Rol 15189-2018.

1.5. La ejecución del proyecto se realizó dentro de un área de valor natural, de acuerdo al artículo 8.3.1. del Plan Regulador Metropolitano (en adelante, “PRMS”). En efecto, el análisis de imágenes satelitales de Google Earth pudo confirmar que se estaría desarrollando en las áreas del PRMS catalogadas como “Área de protección ecológica con desarrollo controlado” y “Área de protección prioritaria”.

1.6. De otro lado, el análisis de imágenes satelitales permite también advertir que el proyecto se desarrolla a 3,7 kilómetros del humedal más cercano, que corresponde al estero Puangue.

2° En base a los antecedentes enumerados, se determinó que el proyecto puede ser caracterizado como inmobiliario, dado que podría constituir un loteo y/o conjunto de viviendas que contempla obras de urbanización y/o edificación. Esta conclusión se sustenta en las actividades de fiscalización realizadas por esta Superintendencia, a partir de las cuales se identificaron indicios suficientes para iniciar el procedimiento correspondiente, conforme a lo establecido en el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300 y en los literales h.1.1. y h.1.3. del artículo 3 del RSEIA.

II. ALEGACIONES, OBSERVACIONES Y PRUEBAS DEL TITULAR

3° Con fecha 11 de julio de 2023, el titular presentó su escrito de traslado a esta Superintendencia, en el cual planteó las siguientes alegaciones respecto de la Resolución Exenta N°944/2023:



4° En primer lugar, argumenta que el proyecto no tiene naturaleza “inmobiliaria” en los términos exigidos por la Ley N° 19.300 ni RSEIA. Indica que el artículo 3°, literal h.1, del RSEIA define como tales aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, lo que no se verificaría en este caso. Afirma que la actividad correspondería exclusivamente a la habilitación y venta de predios rústicos, previamente subdivididos bajo el amparo del Decreto Ley N°3516, de 19 de noviembre de 1980, que “Establece Normas Sobre División de Predios Rústicos” (en adelante, “D.L. N°3516”), sin que se hayan ejecutado obras de edificación.

5° En segundo lugar, el titular sostiene que el proyecto desarrollado no puede ser calificado como un “loteo”, ya que en predios rústicos únicamente es posible la subdivisión, conforme a la normativa vigente. Argumenta que, a diferencia del loteo, la subdivisión no contempla la apertura de nuevas vías públicas, requisito esencial para que un proyecto sea considerado como tal, según lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “LGUC”).

6° Por otra parte, en el caso hipotético de que se estime que el presente proyecto constituye un “loteo”, el titular sostiene que no contempla la ejecución de obras de urbanización, las cuales incluyen, entre otras, el pavimento de calles, redes sanitarias y sistemas de desagüe, según lo establece el artículo 134 de la LGUC. Aclara que las intervenciones ejecutadas se limitan exclusivamente a la habilitación de caminos interiores de carácter privado, la instalación de una red de electricidad y un sistema de abastecimiento de agua potable mediante un pozo, sin que ello implique una transformación del suelo en un área urbana

7° En tercer lugar, en cuanto a la posibilidad de que el proyecto desarrollado por el titular sea calificado como un “conjunto de viviendas”, este sostiene que tal clasificación resultaría errónea, dado que la actividad emprendida no contempla la construcción de viviendas ni edificación alguna, sino únicamente la venta de predios rústicos ya subdivididos.

8° En cuarto lugar, el titular sostiene que, en casos análogos, tanto el SEA como esta Superintendencia habrían determinado que la subdivisión predial rústica, certificada por el SAG, no configuraría un desarrollo inmobiliario sujeto a ingreso al SEIA. Señala que en diversos pronunciamientos, ambos organismos han concluido que la ejecución de obras para la habilitación de los predios no implica necesariamente el desarrollo de un “loteo” ni “conjunto de viviendas”. En virtud de lo anterior, el titular argumenta que el tratamiento administrativo de su proyecto debe ser coherente con resoluciones previas de la SMA y el SEA, en aplicación del principio de confianza legítima y del principio de coordinación administrativa, evitando un criterio contradictorio respecto de decisiones adoptadas en situaciones similares.

9° En quinto lugar, el titular sostiene que la Superintendencia incurriría en un vicio de inexistencia o ilegalidad en los motivos si calificara erróneamente el proyecto como industrial o inmobiliario, ya que dicha interpretación no se ajustaría a los antecedentes de hecho ni al marco normativo aplicable.

10° Por último, el titular sostiene que, aun en el supuesto erróneo de que el proyecto fuese calificado como inmobiliario, su ingreso al SEIA carecería de sentido, ya que no podría obtener una calificación ambiental favorable. Sostiene que los proyectos inmobiliarios no están permitidos en áreas rurales, según lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC, salvo excepciones que no son aplicables en el presente caso. En efecto, para la



aprobación de proyectos inmobiliarios en suelo rural, se requiere obtener el Permiso Ambiental Sectorial N°160, conocido como Informe de Factibilidad para Construcciones ajenas a la agricultura en área rural (en adelante, “IFC”), el cual sería inviable en este caso, pues el proyecto no cumpliría con los requisitos exigidos por la normativa vigente.

11° En consecuencia, argumenta que obligar el ingreso del proyecto al SEIA implicaría tramitar un procedimiento sin posibilidad real de éxito, ya que la evaluación ambiental terminaría necesariamente con una Resolución de Calificación Ambiental (en adelante, “RCA”) desfavorable. En este sentido, sostiene que someter al proyecto a un proceso destinado al rechazo constituiría una vulneración de los principios de eficiencia y eficacia administrativa, consagrados en los artículos 3° y 5° de la Ley N°18.575.

III. PRONUNCIAMIENTO DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

12° Con fecha 24 de julio de 2024, ingresó a los registros de esta Superintendencia el Oficio N°202499102664, de la misma fecha, de la Dirección Ejecutiva del SEA, en el cual consta su pronunciamiento respecto a la elusión objeto del presente procedimiento, solicitado por esta Superintendencia mediante el ORD. N°715, de fecha 14 de marzo de 2024.

13° Al respecto, la Dirección Ejecutiva del SEA concluyó que los antecedentes tenidos a la vista respecto del proyecto “(...) *no configuran, por el momento, la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal h.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA*”. Lo anterior en base a los siguientes argumentos:

14° El proyecto no puede ser calificado como un conjunto de viviendas, dado que no contempla edificaciones en su desarrollo. En este sentido, la Dirección Ejecutiva del SEA ha señalado que no se dispone de información suficiente para una adecuada evaluación ambiental del proyecto, ya que no constan antecedentes que permitan determinar con certeza el número ni las características constructivas de eventuales edificaciones futuras. A juicio de dicho organismo, la incertidumbre respecto de las obras a ejecutar imposibilita la determinación de los impactos ambientales, lo que hace que un eventual procedimiento de evaluación ambiental resulte inoficioso.

15° Luego, en relación con la posibilidad de calificar el proyecto como un loteo, sostiene la Dirección Ejecutiva que dicho concepto requiere la concurrencia de ciertos elementos constitutivos, tales como la división del suelo, la apertura de vías públicas y la ejecución de obras de urbanización, los cuales se encuentran prohibidos en áreas rurales por expresa disposición del artículo 55 de la LGUC, salvo las excepciones referidas en dicha normativa. En este sentido, si bien en el procedimiento administrativo se constató la subdivisión del predio Hijuela Segunda del Fundo Cuyuncaví, así como la construcción de una red eléctrica y una red de agua potable, no se acreditó la apertura de vías públicas, limitándose el proyecto únicamente a la habilitación de caminos interiores dentro del predio.

16° Refiere que la normativa vigente permite excepcionalmente la ejecución de subdivisiones y urbanizaciones en suelo rural, siempre que ellas sean necesarias para las actividades descritas en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, y que se acredite que el proyecto no genera nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación intercomunal, de acuerdo con el inciso segundo de la misma disposición. Para ello, el titular debe contar con las autorizaciones e informes previos emitidos por los órganos competentes, según lo



exigido en la normativa aplicable, los que no se han obtenido por parte del titular. Con esto en vista, y haciendo la salvedad de que corresponde a los organismos sectoriales determinar el cumplimiento de estos requisitos, la Dirección Ejecutiva indicó que no resulta posible visualizar que el proyecto se enmarque en alguna de las hipótesis excepcionales contempladas en dicha disposición legal, ni que pueda obtener la autorización correspondiente.

17° En cuanto al requisito asociado a la ubicación del proyecto, el SEA determinó que este se emplaza en la Higuera Segunda del Fundo Cuyuncaví, en la comuna de Curacaví, Región Metropolitana, y que corresponde a un área rural.

18° Respecto de la construcción y habilitación de la red de agua potable, la Dirección Ejecutiva del SEA constató que el titular efectivamente ejecutó dicha infraestructura, con captación subterránea desde un pozo profundo, diseñada para abastecer a 250 lotes y 1.500 habitantes, mediante un sistema de distribución gravitacional. En virtud de lo anterior, el SEA concluyó que el proyecto cumple con este requisito. Asimismo, en relación con la superficie total del proyecto, se verificó que esta asciende a 110 hectáreas, superando el umbral de 7 hectáreas establecido en el subliteral h.1.3) del artículo 3° del RSEIA.

19° Ahora bien, invocando el principio preventivo que rige en materia ambiental, la Dirección Ejecutiva del SEA realiza una serie de prevenciones respecto a la legalidad del proyecto Reserva Curacaví. En este sentido, señaló que *“(...) pese a que la situación actual del proyecto objeto del presente pronunciamiento no configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal h.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, esta Dirección Ejecutiva estima necesario prevenir que dicha conclusión tiene un carácter preliminar, en tanto se sustenta en la interpretación que hace este Servicio acerca de la ilegalidad en la que podría devenir el Proyecto, al no contar con las autorizaciones necesarias para su ejecución”* (destacado nuestro).

20° En este apartado, el pronunciamiento reitera que el proyecto no se encuentra dentro de las hipótesis excepcionales del artículo 55 de la LGUC para la edificación o construcción en predios rurales, lo que podría implicar una infracción a la normativa urbanística aplicable. Advierte que, en ausencia de las autorizaciones e informes previos favorables requeridos, el ingreso del proyecto al SEIA sería inoficioso, dado su eventual incompatibilidad territorial.

21° Por otra parte, el pronunciamiento de la Dirección Ejecutiva del SEA indica que el IFA DFZ-2022-1393-XIII-SRCA habría concluido que el proyecto no configura la tipología de ingreso al SEIA del literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, dado que habría iniciado su ejecución con anterioridad al Dictamen N°E39766/2020 de la Contraloría General de la República. En virtud de dicho pronunciamiento, se consideraron como áreas colocadas bajo protección oficial aquellas áreas de protección de recursos de valor natural establecidas en instrumentos de planificación territorial bajo el artículo 2.1.18 de la OGUC. No obstante, refiere que la CGR habría delimitado los efectos temporales de este criterio con el fin de resguardar la seguridad jurídica y evitar la afectación de situaciones consolidadas, estableciendo que aquellos proyectos que, conforme a la interpretación previa del SEA, no estaban obligados a ingresar al SEIA y que iniciaron su ejecución antes del dictamen, no se verán afectados por la nueva interpretación.



22° En miras a recoger el criterio referido, el SEA ha dictado una serie de instructivos,¹ estableciendo que el criterio sostenido por Contraloría no será aplicable cuando concurren copulativamente los siguientes elementos: (i) que el proyecto haya iniciado su ejecución material con anterioridad al Dictamen N°E39766/2020; y, (ii) que cuente con las autorizaciones sectoriales correspondientes. En relación con el primer requisito, la Dirección Ejecutiva del SEA ha constatado que el proyecto inició su ejecución material con anterioridad al referido dictamen, cumpliendo con el primer requisito de exención de ingreso. No obstante, respecto del segundo elemento, ha señalado que el titular no ha acreditado la conformidad de su proyecto con la normativa urbanística aplicable, particularmente en lo relativo a las autorizaciones e informes exigidos por el artículo 55 de la LGUC.

IV. CONCLUSIONES

23° A partir de los antecedentes recabados en el presente procedimiento, la Superintendencia revisó la elusión objeto del procedimiento, analizando los puntos expresados por el titular y por la Dirección Ejecutiva del SEA.

24° Al respecto, en virtud de lo informado por la Dirección Ejecutiva del SEA, se observó que, aún en caso de que se compruebe la elusión, una evaluación ambiental del proyecto resultaría inoficiosa por la incompatibilidad territorial del proyecto con relación al predio donde este se emplaza. En tal sentido, el presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso se torna ineficaz, no siendo suficiente para satisfacer el interés general que subyace a la protección ambiental y lograr el restablecimiento de la legalidad.

25° Asimismo, la Dirección Ejecutiva del SEA concluyó que el proyecto podría estar en abierta infracción a la normativa sectorial, en tanto no se enmarca en alguna de las hipótesis excepcionales del artículo 55 de la LGUC.

26° En consideración a lo anterior, teniendo presente que el proyecto aún se encuentra en un estado inicial de su ejecución y que no se han observado, a la fecha, efectos ambientales relevantes asociados, se estima pertinente derivar los antecedentes del caso a la Ilustre Municipalidad de Curacaví, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y a la Dirección Regional del Servicio Agrícola Ganadero, ambas de la Región Metropolitana, para efectos de que sean dichos organismos los que, en ejercicio de sus competencias sectoriales, determinen las acciones que correspondan, en virtud del artículo 20 de la LGUC, así como también del artículo 2° del D.L. N°3.516 de 1980.

27° Al respecto, cabe señalar que el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, refiriéndose al término de un procedimiento de requerimiento de ingreso y derivación de antecedentes a organismos sectoriales, resolvió que *“(…) resulta razonable lo planteado por el SEA y la SMA, en orden a que, en forma previa a un análisis ambiental, las autoridades sectoriales discutan y determinen la legalidad del emplazamiento de este proyecto. Así las cosas, tal como han razonado el SEA y la SMA, se trata de un asunto que está sometido a regulación sectorial, y es ahí donde los órganos de la Administración deben adoptar las medidas necesarias para hacer efectivos los mandatos legislativos aplicables a estos proyectos”*².

¹ Of. Ord. N°202099102647, de fecha 12 de noviembre de 2020, actualizado mediante Of. Ord. N°202399102582, de fecha 20 de julio de 2023.

² Ilustre Tercer Tribunal Ambiental. Causa Rol R-36-2023. Sentencia de fecha 03 de diciembre de 2024. Considerando trigésimo noveno.



28° A su vez, el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental relevó que “(...) la SMA, al adoptar su decisión de poner término al procedimiento de requerimiento de ingreso, también tuvo en consideración que el proyecto aún se encuentra en un estado inicial de ejecución y que no se han observado, a la fecha, efectos ambientales relevantes”³, tal como ocurre en el presente caso

29° Por otra parte, tampoco se observa que al proyecto le resulte aplicable alguno de los instrumentos de carácter ambiental de competencia de la Superintendencia, según se desprende del artículo 2° de la LOSMA, no siendo posible levantar algún tipo de infracción al respecto.

30° Finalmente, en observancia al principio conclusivo enunciado en el artículo 8° de la Ley N°19.880, resulta necesario dictar un acto que se pronuncie respecto del fondo del asunto, expresando la voluntad de la Superintendencia, en orden a poner término al presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso.

RESUELVO

PRIMERO: DAR TÉRMINO al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso REQ-024-2022.

SEGUNDO: ADVERTIR a los titulares que, si llegasen a implementar alguna modificación u obra nueva que cambie los hechos y circunstancias ponderadas en la presente resolución, deberá ser analizada su pertinencia de ingreso al SEIA y en caso de ser aplicable, someterse por la vía de ingreso que corresponda a dicho sistema, en forma previa a su materialización.

TERCERO: SEÑALAR a los denunciantes que, si tienen nueva información sobre la realización de algún hecho que infrinja alguno de los instrumentos de carácter ambiental, establecidos en el artículo 2° de la LOSMA, podrán denunciar aquello ante esta Superintendencia, situación que puede derivar en un procedimiento sancionatorio en caso de existir el mérito suficiente para aquello, según dispone el artículo 47 de la LOSMA.

CUARTO: DERIVAR la presente resolución a la Ilustre Municipalidad de Curacaví, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y a la Dirección Regional del Servicio Agrícola Ganadero, ambas de la Región Metropolitana, para efectos de que tomen conocimiento de los hechos descritos y ejerzan sus competencias ante una posible infracción a la normativa urbanística.

³ Ilustre Tercer Tribunal Ambiental. Causa Rol R-36-2023. Sentencia de fecha 03 de diciembre de 2024. Considerando cuadragésimo tercero.



QUINTO: RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE ESTA RESOLUCIÓN. De conformidad a lo establecido en el Párrafo 4° del Título III de la LOSMA, en contra de la presente resolución procede el reclamo de ilegalidad ante el Ilustre Tribunal Ambiental que corresponda, dentro del plazo de quince días hábiles contados desde la notificación de esta resolución, así como los recursos administrativos establecidos en la Ley N°19.880 que resulten procedentes.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO



MARIE CLAUDE PLUMER BODIN
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE

JAA/ANG

Notificación por correo electrónico:

- Representante de Los Valles SpA, correos electrónicos:

[Redacted email addresses]

- Denunciante ID 1884-XIII-2021.

C.C.:

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional Metropolitana, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

Expediente Cero Papel N°25682/2022.

