



Santiago, jueves 11 de agosto de 2022

Señora Valentina Durán Medina
Directora Ejecutiva Servicio de Evaluación Ambiental (SEA)
Presente

Como es de su conocimiento, la actual administración, a través de los ministros Esteban Valenzuela y Carlos Montes, ha tomado la sana decisión de enfrentar la problemática generada por la ejecución de proyectos habitacionales en el área rural de nuestro país, los que utilizan torcidamente la normativa que regula las subdivisiones de predios rústicos y lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) sobre la ejecución de proyectos de edificación de viviendas en áreas excluidas al desarrollo urbano.

El ardid se basa en dos aspectos: a) ignorar lo dispuesto de los artículos 2° y 3° del D.L. N° 3.516/1980 y/o b) aplicar fuera del contexto de la explotación agrícola del inmueble la frase "o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores" del artículo 55 de la LGUC.

En efecto, vía Decreto Supremo N° 458 publicado el 13 de abril de 1976 en el Diario Oficial, se aprueba la LGUC, la que en su actual artículo 55° señala que en el área rural (fuera de los límites urbanos de los instrumentos de planificación territorial) no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado. Se considera también la posibilidad de complementar una actividad industrial con viviendas destinadas, naturalmente, a los

trabajadores de la respectiva empresa.

Posteriormente, el 9 de marzo de 1994, se publicó la ley N° 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente, que entre otras cosas creó el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA). En la versión actual del reglamento de ese sistema, en lo referido a los proyectos de viviendas en zonas no reguladas por un instrumento de planificación territorial (área rural) que deben someterse obligatoriamente al SEIA, se indica lo siguiente:

g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.

g.1.) Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

g.1.1.) Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a 80 viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a 160 viviendas.

Mediante una interpretación armónica de la normativa de la LGUC y de la ley N° 19.300, resulta evidente que esos conjuntos habitacionales de 80 o más viviendas son aquellos que, excepcionalmente, admite el artículo 55° de la LGUC en el área rural. Dichos conjuntos de viviendas sociales o que puedan acceder a subsidios del Estado o que complementen una actividad industrial, entre otras cosas, requieren contar con urbanización que los dote de los servicios esenciales para su habitabilidad: agua potable, energía eléctrica, sistema de alcantarillado, equipamientos cercanos, etc.

Pero a pesar de lo anterior, consideramos que el SEA, desconociendo el marco regulatorio de la LGUC y del D.L. N° 3.516/1980, ha permitido que se sometan al SEIA proyectos de parcelas de agrado que tienen uso habitacional aplicando el literal g.1.1 del reglamento. Al tramitar y pronunciarse sobre una consulta de pertinencia de ingreso al SEIA o eventualmente al aprobar el análisis de impacto ambiental de un

proyecto de parcelación con fines habitacionales se entrega al mercado una errada y gravísima señal que perpetúa y de alguna manera valida el ardid utilizado por décadas para ocupar ilegalmente las áreas rurales del país.

A mayor abundamiento, el artículo 2° del D.L. N° 3.516, desde 1980, ordena: *"quienes infringieren lo dispuesto en el presente decreto ley, aun bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios señalados en el artículo primero, serán sancionados con una multa a beneficio fiscal, equivalente al 200% del avalúo del predio dividido, vigente al momento de pagarse la multa. Las multas serán aplicables de acuerdo con las normas del Capítulo IV del Título I de la Ley General de Urbanismo y Construcciones"*.

Además, el artículo 3° del D.L. N° 3.516 señala *"los actos y contratos otorgados o celebrados en contravención a lo dispuesto en el presente decreto ley serán absolutamente nulos, sin perjuicio de las demás sanciones que procedan en conformidad a la ley. Corresponderá a las Seremis de Vivienda y Urbanismo, al SAG y las municipalidades respectivas fiscalizar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente decreto. El Consejo de Defensa del Estado, a requerimiento de cualquiera de los organismos señalados, ejercerá las acciones de nulidad que fueren procedentes"*.

Por último, el artículo 116 de la LGUC al referirse a los permisos de edificación que toda construcción debe tener, señala que: *"la construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General"*.

Luego, menciona el mismo artículo: *"El director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en el artículo 128..... Se*

entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, ...".

Por lo tanto, por aplicación de los artículos 55 y 116 de la LGUC no es posible que la correspondiente Dirección de Obras Municipales entregue permiso de edificación para la construcción de viviendas en un predio rural a menos que se trate de un predio destinado a actividades agrícolas, o que sea parte de un conjunto de viviendas sociales, o que puedan acceder a subsidio o que sirvan de complemento a una actividad industrial.

Como es de público conocimiento, durante décadas las autoridades competentes de todos los colores políticos miraron para el lado y permitieron el auge de las parcelaciones de agrado con fines habitacionales, que inevitablemente producirán pesadas cargas a los municipios donde se ubican. Afortunadamente, las autoridades del actual gobierno de Boric han decidido hacerse cargo del problema y están exigiendo el cumplimiento de la ley, .

Por lo relatado, entendiendo que comparte nuestra apreciación de los hechos, esperamos que Ud. tenga a bien instruir a las oficinas regionales del SEA para que en esta materia actúen coordinadamente con otros organismos públicos competentes y frente a proyectos de parcelaciones con fines habitacionales que presenten consultas de pertinencia de ingreso al SEIA o que ingresen directamente al SEIA, se resuelva no admitirlos a tramitación por tratarse de proyectos ilegales y que frente a denuncias ciudadanas se proceda a interponer las correspondientes acciones por los eventuales daños ambientales como manda el Título III de la ley N° 19.300.

Se despide atentamente,


Patricio Herman Pacheco
Fundación Defendamos la Ciudad

LUZ 2889, 45.34, Las Condes
patricioherman@hotmail.com
99 256 54.59