

**EN LO PRINCIPAL**: Evacúa traslado conferido mediante su Resolución Exenta N° 229, de 2022; **PRIMER OTROSÍ**: Reserva de presentación de pruebas; **SEGUNDO OTROSÍ**: Reserva de derechos; **TERCER OTROSÍ**: Acompaña documentos.

## SEÑOR SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE

**Gonzalo Cubillos Prieto**, abogado, cédula de identidad N° 7.659.525-9, en representación, según consta en el presente expediente, de **Desarrollos La Dehesa SpA**, rol único tributario N° 76.256.753-9, ambos con domicilio para estos efectos en Av. Presidente Riesco N° 5435, oficina N° 1803, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, forma de notificación electrónica a los email [gcubillos@cubillosabogados.cl](mailto:gcubillos@cubillosabogados.cl) y [osoza@cubillosabogados.cl](mailto:osoza@cubillosabogados.cl), en el procedimiento administrativo asociado a su **Resolución Exenta N° 229, de fecha 16 de febrero de 2022**, expediente **REQ-006-2022**, al Sr. Superintendente del Medio Ambiente respetuosamente digo:

Que por el presente acto, vengo en evacuar el traslado conferido mediante su Resolución Exenta N° 229, de fecha 16 de febrero de 2022 (en adelante también denominada como la “R.E. N° 229 de 2022”) –cuyo plazo fue ampliado por la Resolución Exenta N° 355, de fecha 10 de marzo de 2022, la que nos fuera notificada el día 11 de marzo de 2022–, R.E. N° 229 de 2022 que señala dar inicio a un procedimiento tendiente a determinar la procedencia de requerir de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) al denominado **Proyecto Chaguay**, emplazado en un área rural de la comuna de Lo Barnechea, del cual es titular mi representada.

En la referida resolución exenta, se consideraría que el Proyecto Chaguay tendría que ingresar al SEIA puesto que, a su respecto, se configurarían, presuntamente, las hipótesis de ingreso a ese sistema previstas en los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, y, específicamente en lo relativo al literal h), se configurarían las hipótesis previstas en el sub literal h.1.3) del artículo 3 del D.S. (MMA) N° 40, de 2012, que aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (RSEIA).

Sin perjuicio de lo que exponremos más adelante, corresponde indicar desde ya que **(i) se ha producido la imposibilidad material de continuar el procedimiento para esa Superintendencia por haber transcurrido más de dos años desde su inicio** y que, en todo caso, **(ii) el Proyecto Chaguay no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA**, puesto que, respecto del mismo, **no se configuran las hipótesis de ingreso al SEIA previstas en los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300**, lo cual demostraremos en el cuerpo de este escrito.

Para efectos de una exposición sistemática de nuestros planteamientos, seguiremos el orden que a continuación se indica:

- I. ANTECEDENTES.
- II. LA R.E. N° 229 DE 2022.
- III. ACLARACIONES PRELIMINARES.
- IV. IMPOSIBILIDAD MATERIAL DE CONTINUAR EL PROCEDIMIENTO.

- V. IMPROCEDENCIA DE REQUERIR QUE EL PROYECTO INGRESE AL SEIA.
- VI. CONCLUSIONES.

## **I. ANTECEDENTES**

### **A. El Proyecto Chaguay**

1. Desarrollos La Dehesa SpA es titular del Proyecto Chaguay (en adelante también denominado “el proyecto”), el cual consiste en la habilitación, y venta a terceros, de 158 **parcelas rurales existentes**, de entre 1,5 a 6 hectáreas, generadas mediante la **Resolución N° 479, de fecha 28 de noviembre de 1979**, del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG). El plano respectivo fue archivado bajo el N° 23.737-A en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1979.
2. **Esas parcelas existentes, fueron adquiridas por el Desarrollos La Dehesa SpA recién el año 2015, ya que la propietaria de esas parcelas era la empresa Inmobiliaria y Rentas Limitada.**
3. En tal contexto, Desarrollos La Dehesa SpA no ha subdividido ningún terreno y, por tanto, el Proyecto Chaguay tampoco conlleva la división de terreno alguno, ni tampoco la urbanización de ningún predio.
4. La habilitación de dichas parcelas, consiste en la pavimentación de fajas de servidumbres de tránsito y en la instalación de redes eléctricas y de agua potable interiores, todo ello en terrenos privados.
5. **Tales obras de habilitación, que no son obras de urbanización, comenzaron a ejecutarse el 3 de marzo de 2019**, de acuerdo a lo que consta en el Libro de Obras que ha sido acompañado previamente a esa Superintendencia.
6. En la actualidad el sector en que se emplaza el proyecto se encuentra regulado por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, en el Título 8, Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano, el cual contiene un capítulo 8.1. Normas Generales, un capítulo 8.2. Áreas de Alto Riesgo para los Asentamientos Humanos, un capítulo 8.3. Áreas de Valor Natural y/o de Interés Silvoagropecuario, y finalmente un capítulo 8.4. Áreas de Resguardo de Infraestructura Metropolitana.
7. A su vez, formando parte de las Áreas de Valor Natural y/o de Interés Silvoagropecuario, se consideran las Áreas de Preservación Ecológica (APE), reguladas adicionalmente por el artículo 8.3.1.1 del PRMS, área dentro de la cual se emplaza el proyecto.
8. En las parcelas antes señaladas, Desarrollos La Dehesa SpA, ha concebido y comenzado a implementar el Proyecto Chaguay como un modelo sustentable y armonioso de ocupación del territorio, con fines de conservación y preservación del mismo, en armonía con el paisaje natural, que permite conciliar tal propósito con el derecho de todo propietario de construir su vivienda en cada parcela de su dominio.

9. Con tal propósito, Desarrollos La Dehesa SpA, a través de un equipo multidisciplinario de profesionales botánicos, paisajistas, arquitectos e ingenieros, ha llevado a cabo una estrategia sustentable de conservación del lugar en que se encuentran ubicadas las parcelas, debido a su valor ecológico y paisajístico, propendiendo así la conservación del entorno natural, la vida en contacto y armonía con la naturaleza y la preservación permanente de dicho territorio en unión con los valores naturales de su paisaje, con especial énfasis en el control y disminución del riesgo de incendio a que se ve expuesto hoy el territorio ante los usos recreativos no autorizados que se desarrollan en el sector.
10. De este modo, el proyecto tiene como objetivo minimizar las intervenciones en el entorno natural, formando parte armoniosamente de la totalidad del conjunto ecológico y paisajístico.
11. En este sentido, si bien el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) admite que en los predios emplazados en el área rural puedan construirse las viviendas del propietario, el PRMS, por su parte establece que aquellas construcciones a emplazarse en el APE- sean las que admite expresamente el instrumento para efectos de la aplicación del inciso tercero y cuarto del artículo 55, o aquellas que se encuentran admitidas por disposición del inciso primero del mismo artículo como es la vivienda del propietario-, deben asegurar la permanencia de los valores naturales del sector.
12. En virtud de lo anterior, deben conciliarse ambas disposiciones de manera tal que cada una de ellas pueda surtir sus efectos, y así lo ha considerado el proyecto.
13. Por otra parte, desde el punto de vista de sus obras, el proyecto contempla las obras señaladas, además de la habilitación de un camino de acceso y de otras circulaciones privadas interiores, así como también el emplazamiento de estanques de almacenamiento y redes de agua potable, una red de distribución de energía eléctrica, obras que se califican como obras y redes de infraestructura, las cuales siempre admitidas en el área rural.
14. Tales obras, al día de hoy, presentan un avance del 70% aproximadamente.
15. Por otra parte, no forma parte del Proyecto Chaguay la construcción de las viviendas que cada propietario ejecute al interior del respectivo sitio que adquiera, de conformidad a lo previsto en el inciso primero del artículo 55 de la LGUC<sup>1</sup>, por cuanto ello depende exclusivamente de la voluntad de terceros, esto es, de los respectivos propietarios de los sitios, lo cual escapa del ámbito de acción y decisión de este titular.
16. Relacionado con el desarrollo del Proyecto Chaguay, es importante poner de manifiesto que, previo a que Inmobiliaria y Rentas Limitada enajenara las señaladas parcelas a Desarrollos La Dehesa SpA, la primera de dichas empresas requirió un pronunciamiento de la Secretaría

---

<sup>1</sup> El artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone que “fuera de los límites urbanos establecidos en los planes reguladores 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 requisitos para obtener el subsidio del Estado**”.

Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (Seremi Minvu) –en su calidad de órgano encargado de supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, según el artículo 4 de la LGUC–, en orden a que indicase cuáles eran los permisos o autorizaciones que se requería para que los particulares adquirentes de parcelas construyeran sus respectivas viviendas y que confirmase que sólo se requería, para esos efectos, de la obtención de los respectivos permisos de edificación por parte de la Dirección de Obras Municipales de Lo Barnechea y que no se requería que esa Seremi definiera las normas aplicables en función de lo dispuesto en el artículo 8.3.1.1 del PRMS, pues no se trataba del tipo de construcciones a las que dicho artículo se refiere. **Como parte de dicha consulta, se le expuso a esa Seremi que se desarrollaría un proyecto que contemplaba la ejecución de la vialidad interna y de obras complementarias ya mencionadas, dentro de las parcelas existentes.**

17. Frente a lo consultado, la Seremi Minvu respondió de manera correcta y categórica lo siguiente:

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

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

18. Fue en virtud de lo establecido por la aludida Seremi en el citado pronunciamiento que, posteriormente, Desarrollos La Dehesa SpA adquirió las parcelas que eran de propiedad de Inmobiliaria y Rentas Limitada, a efectos de desarrollar el Proyecto Chaguay, y así comenzó a desarrollarlo confiando en que ese criterio, emanado del pronunciamiento de un órgano competente en el que en momento alguno se cuestionó la legalidad del proyecto y de las obras que iban a ejecutarse en un APE del PRMS, sería el que se mantendría, de forma coherente, en el tiempo, resguardando la legítima confianza de quienes actúan amparados en los actos administrativos emanados de los órganos de la Administración Pública.

#### **B. El dictamen N° E39.766, de fecha 30 de septiembre de 2020**

19. A propósito de ciertos proyectos que se desarrollaban en las APE del PRMS, entre los cuales estaba el Proyecto Chaguay, esa Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante también

denominada “Superintendencia” o “SMA”) consultó a la Contraloría General de la República (CGR) si tales proyectos deben entenderse emplazados en un “*área colocada bajo protección oficial*”, de acuerdo a la letra p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, para efectos de analizar si éstos deben ingresar al SEIA.

20. Ante dicha consulta, la CGR emitió el dictamen N° E39.766, de fecha 30 de septiembre de 2020, el cual se pronunció, en lo sustancial, expresando lo siguiente:

- a. Las APE, previstas en el PRMS con anterioridad a la publicación del D.S. (V. y U.) N° 10 de 2009, son áreas colocadas bajo protección oficial para los efectos de la referida causal de ingreso al SEIA, cambiando el criterio que el SEA sostenía sobre la materia.
- b. Ese nuevo criterio no afecta a las situaciones jurídicas consolidadas al amparo de los anteriores pronunciamientos del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) en los cuales se consideraba que las APE no eran áreas colocadas bajo protección oficial para los efectos del SEIA.
- c. Se entiende que existen situaciones jurídicas consolidadas “(i) *con el inicio de la ejecución del respectivo proyecto, (ii) al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resulten procedentes, y (iii) de lo declarado por la autoridad competente en cuanto a que el emplazamiento de proyectos en áreas de preservación ecológica definidas por el PRMS no constituía una causal de ingreso al SEIA*” (párrafo 26 del dictamen).
- d. Aun cuando en el dictamen se considera que las APE son áreas colocadas bajo protección oficial para los efectos del SEIA, en el mismo se indica que no todos los proyectos o actividades que se pretendan ejecutar en ellas deberán evaluarse obligatoriamente dentro de dicho sistema, sino sólo aquellos que sean relevantes desde el punto de vista de los impactos que sean capaces de provocar en dichas áreas.
- e. Adicionalmente, en el caso del proyecto Chaguay, el dictamen efectúa las dos siguientes consideraciones:
  - La primera, dice relación con que mediante el **oficio N° 3.303, de 2019**, esa Superintendencia solicitó a los titulares de dicho proyecto que se abstuvieran de continuar con las obras del mismo en tanto no se obtuviese la resolución calificación ambiental y los permisos ambientales correspondientes,

Sin embargo, esa solicitud luego fue dejada sin efecto por esa Superintendencia mediante el **oficio N° 3.559, de 2019**, oficio que fue impugnado por el Sr. Gonzalo Prieto ante la CGR. Frente a esa impugnación, la aludida Enditad de Control Administrativo, en su referido dictamen, estableció que esta última decisión de esa SMA -que dejó sin efecto la anterior solicitud de paralización de obras mientras el proyecto no obtuviese una calificación ambiental en el SEIA- “fue emitida en el contexto en que el SEA entendía que los proyectos o actividades a ejecutar en las áreas de preservación ecológica definidas en el PRMS no debían ingresar al SEIA,

**de manera tal que no cabe formular reproche a la actuación de aquella**” (párrafo 33 del dictamen, énfasis y subrayado agregado).

Tal pronunciamiento específico, contenido en el dictamen N° E39.766 de 2020, respecto del Proyecto Chaguay, no quiere decir otra cosa que **la CGR no formuló ningún reproche jurídico a que las obras del proyecto hubieren retomado su ejecución sin tener que ingresar éstas a evaluación dentro del SEIA y sin tener que obtener permiso ambiental alguno**, aspecto que desarrollaremos más adelante.

- La segunda consideración, se refería a si era procede que la Dirección de Obras Municipales de Lo Barnechea (DOM) otorgase permisos de edificación o recepciones definitivas de viviendas que se emplacen en los lotes incluidos en dicho proyecto, señalándose en el comentado dictamen que aun cuando las concernientes construcciones se encuentren dispuestas en un área regulada por el PRMS, a aquellas les resultan aplicables las disposiciones del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), con las restricciones y salvedades que indica, pasando luego a hacer referencia a lo dispuesto en dicho artículo.
21. Producto de la emisión del referido dictamen, esa Superintendencia solicitó informes a una serie de autoridades a efectos que éstas señalaran si ciertos proyectos desarrollados en las APE -correspondientes al Proyecto Chaguay, al proyecto La Cumbre, al proyecto Mirador Pie Andino y al proyecto Hacienda Guay Guay-, se encuentran en las hipótesis a las cuales no afectaba el criterio del señalado dictamen.
22. Asimismo, ese organismo de fiscalización ambiental solicitó a mi representada, mediante la Resolución Exenta N° 2.096, de fecha 20 de octubre de 2020, información relativa al inicio de las obras del proyecto y a las aprobaciones con las cuales éste contaba, información que fue ingresada a esa entidad con fecha 16 de noviembre de 2020.

## **II. LA R.E. N° 229 DE 2022**

1. Con fecha 16 de febrero de 2022, esa Superintendencia dictó la señalada resolución, por la cual dio a un procedimiento tendiente a determinar la procedencia de requerir de ingreso al SEIA al denominado **Proyecto Chaguay**, emplazado en un área rural de la comuna de Lo Barnechea, del cual es titular mi representada.
2. En la referida resolución exenta, se consideraría que el Proyecto Chaguay tendría que ingresar al SEIA puesto que, a su respecto, se configurarían, presuntamente, las hipótesis de ingreso a ese sistema previstas en los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.
3. Desde ya, es pertinente señalar que, si bien en los considerandos de dicha resolución se exponen una serie de antecedentes, de manera extraña no se hace alusión, en ellos, a la Carta N° 3.303, de fecha 25 de octubre de 2019, de la Oficina de la Región Metropolitana de esa Superintendencia, mediante la cual se informó, a este titular, de una denuncia en contra del Proyecto Chaguay, denuncia en virtud de la cual esa repartición fiscalizadora concluyó que las obras del proyecto configurarían las tipologías de ingreso al SEIA contempladas en los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, en relación con los literales h.1.1.) y p)

del RSEIA, por lo que solicitó a este titular del aludido proyecto *“abstenerse de su continuidad hasta la obtención de la Resolución de Calificación Ambiental correspondiente, junto a los Permisos Ambientales Sectoriales que le apliquen al proyecto, o se cuente con una respuesta a una consulta de pertinencia por parte del Servicio de Evaluación Ambiental”*.

4. A su vez, en la R.E. N° 229 de 2022 tampoco se hace mención al Ord. N° 3.559, de fecha 22 de noviembre de 2019, de esa Superintendencia, en virtud del cual se analizó la anteriormente mencionada Carta y las presentaciones de este titular, de fechas 8 y 13 de septiembre de 2019, en las cuales se acompañaron antecedentes que cuestionaban, y desvirtuaban, la hipótesis de investigación de la misma, antecedentes en virtud de los cuales esa Superintendencia resolvió que *“la solicitud de “abstenerse de ejecutar el proyecto” se deja sin efecto, sin perjuicio de lo que se dicte posteriormente con el cierre de la etapa indagatoria referida a la denuncia indicada”*.
5. Tampoco se menciona en su resolución exenta que el dictamen N° E39.766 de 2020, de la CGR –emitido a propósito de los proyectos emplazados en las APE del PRMS- abordó expresamente la situación jurídica del Proyecto Chaguay y de la Carta (oficio) N° 3.303 así como del Ord. N° 3.559, ambos del año 2019, de ese origen, señalando, como ya indicamos, que no tenía reproche que formular a este último, dado que se emitió *“...en el contexto en que el SEA entendía que los proyectos o actividades a ejecutar en las áreas de preservación ecológica definidas en el PRMS no debían ingresar al SEIA...”*, lo cual también implica, de manera evidente, que la CGR no formuló reproche alguno a que el Proyecto Chaguay hubiere continuado su ejecución sin tener que contar con una Resolución de Calificación Ambiental favorable ni con permiso ambiental sectorial de ningún orden, pues, de lo contrario, esto es, de estimar la CGR que el Proyecto Chaguay sí requería ingresar al SEIA, habría instruido a esa Superintendencia a que, en cumplimiento de sus deberes legales, requiriera de ingreso a ese sistema al referido proyecto, lo cual no ocurrió.
6. De haber tenido en cuenta los antecedentes que acabamos de exponer, esa Superintendencia no habría iniciado un procedimiento tendiente a requerir de ingreso al SEIA al Proyecto Chaguay, o, a lo menos, habría descartado de plano la concurrencia de la hipótesis de ingreso a ese sistema prevista en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, según lo que explicaremos en los siguientes capítulos.
7. Formulados los alcances anteriores, corresponde indicar que su R.E. N° 229 de 2022 se refiere, primeramente, a una serie de denuncias ingresadas a esa repartición fiscalizadora, las cuales se encuentran contenidas en el Oficio DOM N° 952/2019, de fecha 3 de octubre de 2019, de la Municipalidad de Lo Barnechea –por el cual se solicitó un pronunciamiento respecto de la pertinencia de someter al SEIA al proyecto que se ejecuta en una APE–, en la presentación de fecha 6 de octubre de 2019, de la misma Municipalidad y de un grupo de vecinos, en una presentación de fecha 5 de diciembre de 2019, y en una presentación de fecha 18 de febrero de 2020, en que denunciarían la elusión al SEIA del proyecto.
8. A su vez, se indica que las mencionadas denuncias dieron lugar a una investigación que habría sido sistematizada en el expediente de fiscalización DFZ-2020-612-XIII-SRCA, el cual habría sido complementado con otros requerimientos de información y con una consulta

a la CGR. Si bien en la R.E. N° 229 de 2022 no se señala, entendemos que dicha consulta fue la que originó la emisión del dictamen N° E39.766 de 2020.

9. Luego, se señala en el considerando 11 que en esa investigación pudo comprobarse lo siguiente:

- i. Que el proyecto corresponde a la subdivisión de un terreno rústico al amparo del D.L. N° 3.516.
- ii. Se desarrolla en un predio de 23,90 hectáreas totales.
- iii. Que la subdivisión tiene por objeto la venta de las 158 parcelas resultantes, lo cual es impreciso, ya que en el marco del proyecto no se ha llevado a cabo subdivisión predial alguna y tales parcelas existían hace casi 40 años antes que el proyecto iniciara su ejecución, sin perjuicio que sí es el objeto del proyecto la venta de esas parcelas existentes.
- iv. Que el proyecto contempla una serie de obras, tales como la pavimentación de servidumbres interiores y exteriores que dan conectividad al proyecto, y la instalación de redes de agua potable junto con estaciones de bombeo y estanques de acumulación, instalación de una red eléctrica subterránea, instalación de ductos que permitirá la posterior instalación de redes de telefonía y la construcción de una única vivienda en una de las parcelas, destinada a la habitación del cuidador.
- v. Que la habilitación de caminos se inició el 3 de marzo de 2019, según el libro de obras del proyecto.
- vi. Que cuenta con acceso desde Av. Juan Pablo II, mediante servidumbres.
- vii. Que para la ejecución del camino de acceso, el proyecto cuenta con autorización de la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas (Ord. N° 3280, de 2017).
- viii. Que para la habilitación de caminos y redes, cuenta con permisos de la Dirección General de Aguas (Resoluciones DGA N° 2301 y N° 2302, de 2017, para obras de cruce).
- ix. Que cuenta con Resolución de Autorización de Obras Preliminares y/o Demolición N° 68 de 2019, de la Dirección de Obras Municipales de Lo Barnechea (DOM), para la parcela 44, pero que no cuenta con permiso de edificación.
- x. Que cuenta con una serie de Planes de Manejo y Autorizaciones de Corta, aprobados por la Corporación Nacional Forestal (CONAF) mediante las Resoluciones N° 38/39/14 Ley 20.283, de 2 de septiembre de 2014; 38/71-20/17 Ley N° 20.283 y 38/75-20/17 Ley N° 20.283, de 2 de marzo de 2018; Resoluciones N° 18/2018 y N° 19/2018, de 9 de marzo de 2018.
- xi. Que cuenta con permiso otorgado por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Salud, para el proyecto de agua potable y solución particular de aguas servidas domésticas de la vivienda del cuidador.
- xii. Que para el sistema de agua potable y su distribución, se cuenta con un convenio de Servicio Privado de Agua potable con Aguas Manquehue.
- xiii. Que se contempla la dictación de un Reglamento General que establecerá restricciones, prohibiciones y obligaciones asociadas a asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, el cual deberá ser observado para las construcciones que se emplacen en cada una de las parcelas.



10. Posteriormente, se hace referencia al Ord. N° 4.497, de 2014, de la Seremi Minvu, el cual habría señalado que *“no se requeriría de informes ni aprobaciones del artículo 55 de la LGUC mientras se mantenga el carácter agrícola y únicamente se construya la vivienda del propietario y trabajadores, solo requiere permiso de edificación”* (sic).
11. También se hace referencia a que el 14 de abril de 2016, el titular ingresó ante el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) el proyecto “Habilitación de caminos de acceso e instalaciones complementarias de la subdivisión agrícola Chaguay”, a través de un Estudio de Impacto Ambiental, señalando que la tramitación del estudio fue terminada anticipadamente por la Resolución Exenta N° 302, de junio de 2016, por carecer de información relevante.
12. Seguidamente, se consigna que mediante el Ord. N° 733/2019, la DOM de Lo Barnechea indicó que las obras del proyecto no requerían permiso de urbanización, por no corresponder a ninguno de los casos en que la LGUC y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) requiere de los mismos, lo cual fue ratificado por el Juzgado de Policía Local de Lo Barnechea en la causa rol N° 254.064, pero que, sin embargo, luego la Municipalidad de Lo Barnechea, mediante el Ordinario Alcaldicio N° 26, de 15 de enero de 2021, indicó que se ejecutarán obras de infraestructura “que requieren de los permisos de la Dirección de Obras Municipales y de los informes favorables de la Seremi Minvu y SAG, conforme al inciso 4° del artículo 2.1.29 de la OGUC”, al ejecutarse en áreas rurales, agregando que no es posible aprobar la construcción de viviendas en los terrenos del proyecto, puesto que existe una regulación especial para dichas construcciones en las APE de acuerdo con la cual sólo se permite la construcción de viviendas de ciertas características con las que no cumple el proyecto.
13. La resolución también menciona que el proyecto ha sido condenado tres veces por el Juzgado de Policía Local de Lo Barnechea por exhibición de publicidad y corta de vegetación nativa sin contar con los permisos pertinentes, pero no menciona que respecto de éstos se han tramitado los planes de corrección y que dichas sentencias se han impugnado ante la Corte de Apelaciones de Santiago.
14. A su vez, en la exposición de antecedentes se hace referencia al Ord. N° 189, de fecha 18 de enero de 2022, de la Seremi Minvu, que informa sobre una serie de proyectos emplazados en las APE del PRMS -entre los cuales se encuentra el Proyecto Chaguay- respecto del cual se consigna, en lo medular, lo siguiente:
  - i. Que la subdivisión del Proyecto Chaguay goza de una presunción de legalidad.
  - ii. Que las construcciones del proyecto, de acuerdo al artículo 55 de la LGUC, no requieren de un informe favorable de esa Seremi, no obstante lo cual tales construcciones no serían compatibles con los usos que el PRMS establece para las APE. También se hace alusión a que en ese informe se indica que las obras ejecutadas no cuentan con permisos de edificación ni de urbanización por parte de la DOM, de modo que aquellas se encontrarían “sin amparo legal”. Además de ello, se señala que los terceros de buena fe, que han adquirido sitios del proyecto, podrán solicitar los permisos de edificación para ejecutar las construcciones compatibles con los usos o actividades que autoriza el PRMS en la zona y aquellas que permita la ley.

15. Asimismo, se indica que el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) emitió el Ord. N° 818/2021, de fecha 12 de mayo de 2021, en el cual expresó, en lo fundamental, que “...sin perjuicio de la normativa por la cual se subdividió el predio, la normativa aplicable a las construcciones corresponden a las exigidas al momento de presentar el proyecto de construcción y en esta hipótesis, el informe que emita el SAG corresponde siempre a un insumo de permiso de construcción, o insumo para el informe de la Seremi de Agricultura”.
16. Finalmente, se señala que el proyecto se encontraría paralizado en virtud de la Resolución Sección N° 36/2020, de fecha 7 de octubre de 2020, impugnada ante la Seremi Minvu, sin perjuicio de lo cual la Municipalidad de Lo Barnechea habría informado que las obras se habrían continuado ejecutando y que el proyecto registra un avance de un 70%.
17. En cuanto a las tipologías de ingreso al SEIA en las que supuestamente se enmarcaría el proyecto, según esa Superintendencia, se expresa que se configuraría, primeramente, la causal de ingreso prevista en la **letra h)** del artículo 10 de la Ley N° 19.300, en relación con lo establecido en el **sub literal h.1.3)** del artículo 3 del RSEIA, disposiciones en las que se preceptúa lo siguiente:
- “Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:*
- h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.*
- h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:*
- h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas”*
18. A juicio de esa repartición, el proyecto cumpliría con los requisitos de esa tipología, en virtud de lo siguiente.
- a. Se emplaza en la comuna de Lo Barnechea, dentro de la Región Metropolitana, la cual ha sido declarada *Zona Saturada* por el decreto supremo N° 131, de 1996, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, y también *Zona Latente*, por el decreto supremo N° 67, de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente.
  - b. Se trataría de un “loteo”, ya que “*existen una serie de acciones del titular que buscan que las parcelas se configuren actualmente como un loteo, con sus correspondientes obras de urbanización (...) y vías públicas, para habilitar su uso con fines habitacionales, sin sujetarse a los fines dispuestos por el D.L. N° 3.516*”. Respecto de ello, se menciona que “*el titular proveerá de un entorno condiciones mínimas de habitabilidad y acceso para que los propietarios puedan instalar su residencia o*

*segunda vivienda, sin ninguna característica en el diseño que permita vislumbrar un fin agrícola, ganadero o forestal asociado a esas viviendas”.*

- c. El proyecto *“contempla también de un conjunto de viviendas”* (sic), indicando, en lo sustancial, que *“el regulador no usó los verbos “edificar” o “construir” las viviendas, sino que utiliza la expresión “conjunto de viviendas” como descriptor en sí mismo, al establecer que deben someterse a evaluación ambiental los proyectos inmobiliarios en general, comprendiéndose dentro de ellos los conjuntos de viviendas –sin más- que reúnan las demás características específicas de la tipología en análisis”.*

Relacionado con lo anterior, en la resolución se menciona que el uso de esa expresión *“sin un verbo rector de acción actual”*, sería coherente con el principio preventivo, de manera que al no sujetarse *“la existencia del “conjunto de viviendas” a la actual construcción o edificación de las mismas, la evaluación ambiental sirve “como un instrumento preventivo de control sobre proyectos determinados”, en este caso, los de desarrollo inmobiliario en zonas declaradas latentes o saturadas, permitiendo abordar sus impactos en forma previa a su materialización”.* Agrega que *“una interpretación diferente se traduciría en el absurdo que la SMA ejercería sus competencias cuando el desarrollo inmobiliario –y en este caso específico el conjunto de viviendas- se encuentre ya construido o en construcción, de manera tal que la evaluación ambiental no cumpliría cabalmente el objetivo establecido por el legislador”.*

En la misma línea anterior, indica que, para requerir de ingreso un proyecto al SEIA, *“no es un requisito legal el que deba haberse materializado la ejecución de las obras o actividades asociadas a la tipología”* y que entonces se hace necesario abordar la *“generación del “conjunto de viviendas” desde su origen, en este caso, desde la habilitación de las bases para el desarrollo inmobiliario”.*

Siguiendo en ese mismo contexto, esa Superintendencia agrega que *“el encabezado del literal h.1.) del artículo 3° del RSEIA, en su presupuesto fáctico de “conjunto de viviendas”, no hace una distinción del sujeto o titular que construirá las casas”,* puntualizando, luego, que *“Este es el requisito que gatilla el ingreso al SEIA –la habilitación del “conjunto de viviendas” –, que a su vez satisface el requisito de la tipología, y en relación con ello, la determinación de los impactos que pretende prever el SEIA anticipadamente”,* razonamiento que estaría avalado por una sentencia del Tercer Tribunal Ambiental.

A continuación, señala la resolución que *“En cuanto a la expresión “conjunto” utilizada en la tipología en análisis, ya se ha explicado que, en el presente caso, es el titular y el proyecto que este ejecuta lo que otorga un estándar de habitabilidad para la configuración de una agrupación de casas”* y que *“Las características de esta habilitación permiten concluir que existe un carácter de “conjunto”, manifestando, también, que “en cuanto al objetivo del proyecto y la expresión “de viviendas” utilizada en el encabezado del literal h.1) del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar que el proyecto considera una pluralidad de lotes para venta a terceros*

*producto de una subdivisión, organización y planificación efectuada por el titular, con un estándar y acondicionamiento tipo urbano, que admite en razón de su naturaleza, la construcción de un conjunto de casas, apartándose en consecuencia de los destinos agrícolas del territorio en que se emplaza el proyecto”.*

- d. El proyecto “*contemplaría obras de edificación*”, “*tales como viviendas (artículo 59 bis LGUC), elementos publicitarios, señalética o mobiliario urbano (artículo 116 bis G LGUC)*”, indicando la resolución que “*la causal de ingreso no exige que dichas obras de edificación (...) existan actualmente, sino que deben estar “contempladas” y que “dada la naturaleza del proyecto, las viviendas son de la esencia del mismo”.*
  - e. El proyecto “*contemplaría necesariamente obras de urbanización*”, señalando la resolución que “*la habilitación de caminos, red de agua potable y electricidad, corresponden a lo que el artículo 134 de la LGUC define como obras de urbanización*”, siendo una enumeración que no exigiría la concurrencia copulativa de ellas, agregando que “*Tampoco es óbice para su consideración en este carácter, que las obras no se emplacen formalmente 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 IPT respectivo*”, ya que “*Estas ubicaciones se desprenden del caso en que formalmente se ha requerido un loteo, lo cual no ocurre en la especie, puesto que el titular se ha acogido a la subdivisión del régimen del D.L. N° 3.516 en razón de la data de ese proceso, pero bajo la perspectiva urbanística, para la venta de los terrenos subdivididos, está ejecutando un proyecto de loteo con su correspondiente y necesaria urbanización dados los fines del mismo, cuyas obras se ubican en lo que sería el espacio contemplado con destino público del proyecto*”.
  - f. Finalmente, la resolución menciona que el proyecto se emplaza en una superficie igual o superior a 7 hectáreas, por lo que configuraría la circunstancia específica del sub literal h.1.3.) del artículo 3° del RSEIA.
19. Por otro lado, la resolución también consigna que se configuraría la causal de ingreso al SEIA prevista en la **letra p)** del artículo 10 de la Ley N° 19.300, la cual se refiere a lo a continuación se señala:

*“p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”.*

20. A juicio de esa Superintendencia, el proyecto cumpliría con los requisitos de esa tipología en virtud de lo siguiente:
- a. Se emplaza en un APE del PRMS, las cuales, de acuerdo al dictamen N° E39.766, de fecha 30 de septiembre de 2020, serían áreas colocadas bajo protección oficial para efectos de lo dispuesto en el artículo 10, letra p), de la Ley 19.300.

- b. Que el propio dictamen establece que se excepcionan del criterio contenido en él los proyectos que cumplan, según lo consignado por esa Superintendencia en su resolución, con dos requisitos copulativos: *“que el proyecto se haya ejecutado al amparo de todos los permisos legalmente requeridos para ello (“debidamente aprobado”) y su principio de ejecución haya ocurrido con anterioridad a la emisión de dictamen”*.
- c. Que el proyecto no cumpliría con el requisito de *“encontrarse debidamente aprobado”*, ya que según el Ord. N° 189 de 2022, de la Seremi Minvu, aquel no habría cumplido con la normativa urbanística, de modo que *“las construcciones ejecutadas en el proyecto con destino a recibir a los futuros propietarios, no cuentan con las autorizaciones de la Dirección de Obras Municipales, y en consecuencia, se han ejecutado el incumplimiento del artículo 116 de la LGUC y Circular DDU 455”*.
- d. Que en cuanto al análisis de susceptibilidad de impacto ambiental del proyecto en el APE respectiva, se considera que la intervención con infraestructura para la construcción, y la habilitación y venta del espacio para operar en forma residencial con un alto número de personas, implican que el proyecto es susceptible de afectar el objeto de protección del APE en tres sentidos:
- En cuanto a la envergadura, dado la presencia de maquinaria pesada durante su construcción.
  - En términos de magnitud, dado que el proyecto contemplaría 158 parcelas, con al menos una casa por parcela, significando una incidencia en el paisaje y fauna de la zona y riesgos para la flora, además de un uso excesivo del agua para fines de riego.
  - En cuanto a la duración, ésta sería de carácter permanente en la fase de operación del proyecto.
21. En virtud de estas consideraciones, esa Superintendencia estima que el proyecto configura las tipologías mencionadas.

### **III. ACLARACIONES PRELIMINARES**

Previo a exponer los vicios del actual procedimiento y a desvirtuar las anteriores consideraciones de esa repartición de fiscalización ambiental respecto de la supuesta configuración de las nombradas tipologías de ingreso al SEIA, es pertinente efectuar las siguientes aclaraciones sobre lo expuesto en la R.E. N° 229 de 2022.

1. En el punto (i) del considerando 10°, afirma que *“el proyecto corresponde a la subdivisión de un terreno rústico al amparo del D.L. N° 3.516”*, lo cual es incorrecto, ya que el proyecto consiste en la habilitación de parcelas existentes desde el año 1979 (antes de la entrada en vigencia del D.L. N° 3.516), y dicho proyecto no ha efectuado subdivisión predial alguna.

2. En el punto (iii) del considerando 10º, afirma que *“la subdivisión tiene por objeto la venta de las 158 parcelas resultantes”*, lo cual es incorrecto, ya que en el marco del proyecto no se ha llevado a cabo subdivisión predial alguna y tales parcelas existían hace casi 40 años antes que el proyecto iniciara su ejecución, sin perjuicio que sí es el objeto del proyecto la venta de esas parcelas existentes.
3. En el considerando 12º, se hace referencia al Ord. N° 4.497, de 2014, de la Seremi Minvu, siendo del todo falso lo que indica esa Superintendencia en orden a que en dicho pronunciamiento se habría señalado que *“no se requeriría de informes ni aprobaciones del artículo 55 de la LGUC mientras se mantenga el carácter agrícola y únicamente se construya la vivienda del propietario y trabajadores, solo requiere permiso de edificación”* (sic), dado que, del examen del referido documento de la Seremi Minvu se aprecia que en ninguna parte condiciona a la mantención de un carácter agrícola la admisión irrestricta de la vivienda del propietario en las áreas rurales y la improcedencia de emitir, respecto de ésta, los informes y aprobaciones del artículo 55 de la LGUC. Bueno es que esa Superintendencia ponga atención al párrafo 7º del citado documento de la Seremi Minvu, el cual señala, textualmente, lo siguiente:

*“En este contexto y en armonía con la normativa arriba referida, podemos señalar que, mientras las construcciones en el área rural por las que usted consulta fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, no se requerirá de las aprobaciones ni de los informes favorables a los que se refieren los incisos 3º y 4º del artículo 55 de la LGUC, procediendo que, en dichos casos, se solicite, únicamente, el Permiso de Edificación correspondiente del Director de Obras Municipales”* (énfasis y subrayado agregado).
4. En el considerando 13º, se indica que *“con fecha 14 de abril de 2016, el titular ingresó ante el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) el proyecto “Habilitación de caminos de acceso e instalaciones complementarias de la subdivisión agrícola Chaguay”*, afirmación que es correcta, pero incompleta, dado que faltó agregar que dicho ingreso se efectuó de manera voluntaria, toda vez que el proyecto no requería ingresar obligatoriamente al SEIA.
5. En el considerando 14º, se señala que en el Ord. N° 733/2019, la DOM de Lo Barnechea indicó que las obras del proyecto no requerían permiso de urbanización, por no corresponder a ninguno de los casos en que la LGUC y OGUC requiere de los mismos, lo cual fue ratificado por el Juzgado de Policía Local de Lo Barnechea en la causa rol N° 254.064, soslayando esa Superintendencia consignar que dicha sentencia se encuentra firme y ejecutoriada y que, por lo tanto, ha resuelto sobre la materia con efecto de cosa juzgada, quedándole vedado a la Municipalidad de Lo Barnechea apartarse de lo resuelto en ese fallo.
6. En ese mismo considerando, se indica que luego, la Municipalidad de Lo Barnechea, mediante el Ordinario Alcaldicio N° 26, de 15 de enero de 2021, indicó que se ejecutarán obras de *infraestructura “que requieren de los permisos de la Dirección de Obras Municipales y de los informes favorables de la Seremi Minvu y SAG, conforme al inciso 4º del artículo 2.1.29 de la OGUC”*, al ejecutarse en áreas rurales, agregando que no es posible aprobar la construcción de viviendas en los terrenos del proyecto, puesto que existe una

regulación especial para dichas construcciones en las APE de acuerdo con la cual sólo se permite la construcción de viviendas de ciertas características con las que no cumple el proyecto. Sobre lo anterior, cabe indicar, primeramente, que la Municipalidad está desconociendo una sentencia firme y ejecutoriada de un tribunal que se pronunció sobre la materia, lo cual resulta improcedente. Por otro lado, cabe consignar también que el documento de la aludida municipalidad se aparta del criterio que la Seremi Minvu ha sostenido sobre este aspecto en su Ord. N° 1.405 de 2021 y en su Resolución Exenta N° 170 de 2022, documentos que se acompañan a este escrito, siendo pertinente destacar que en el último de ellos se señala lo siguiente:

*“9. Que, respecto a las construcciones en el área rural, independiente de que éstas se emplacen en el Área de Preservación Ecológica del PRMS o en cualquier otra zona regulada por dicho IPT, debe ajustarse a los señalado en el inciso primero del artículo 55 de la LGUC, donde se prescribe que, sin perjuicio de que fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, sí se permite excepcionalmente la realización de determinadas construcciones, dentro de las que se encuentra las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, entre otras. Lo anterior, atendido a lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 2.1.1. de la OGUC, en virtud del cual se debe tener presente que la LGUC es un cuerpo normativo de mayor jerarquía que el PRMS, por lo que prevalece el inciso 1° del artículo 55 LGUC por sobre lo dispuesto en el referido IPT” (énfasis agregado).*

Por lo tanto, el criterio de la Seremi Minvu sobre esta materia es que se admiten siempre las viviendas del propietario en las APE, en virtud de lo previsto en el inciso 1° del artículo 55 de la LGUC.

7. En el punto (i) del considerando 17°, se hace referencia al Ord. N° 189 de 2022, de la Seremi Minvu, y a una serie de aspectos que contiene ese pronunciamiento. Respecto del mismo, cabe señalar, primeramente, que en su R.E. N° 229, de 2022, se menciona, equivocadamente, que en el citado documento de la Seremi Minvu se habría consignado, sobre el proyecto (Chaguay), que “la subdivisión del terreno del proyecto fue aprobada por el SAG bajo el DL N° 3516, normativa que hoy no aplica para esa zona, y que luego fue cuestionada en su aplicación por la Contraloría General de la República en el dictamen N° 9102, de 2017”. Tal cita, efectuada por esa Superintendencia, es incorrecta, ya que la Seremi Minvu, lo que señala en el punto “i” del capítulo VI del Ord. N° 189 de 2022 -refiriéndose a los proyectos Chaguay, La Cumbre, Mirador Pie Andino y Hacienda Guay Guay-, es, en lo pertinente, lo siguiente:

*“...las subdivisiones fueron aprobadas por el SAG en virtud del D.L. 752 de 1974 (derogado) y del D.L. 3516 hace más de 25 años, dado que a la fecha de dictación de las resoluciones del SAG dichos territorios todavía no se encontraban regidos por el PRMS. Respecto a ellos, podemos afirmar que sus efectos no han sido suspendidos por orden de autoridad.*

*A este análisis de la validez de las subdivisiones de los proyectos, hay que agregar las numerosas certificaciones que dictó la SEREMI MINVU entre los años 2014 y*

2016 en virtud del Art. 4 de la LGUC (y no del Art. 55 LGUC) respecto del cumplimiento de la superficie predial mínima en relación con los predios en donde se emplazan los proyectos Mirador Pie Andino y La Cumbre.

*Respecto a estas certificaciones, se reitera lo dicho en un comienzo, en orden a que dichos pronunciamientos dicen relación a divisiones simples de terrenos y, por tanto, no constituyen informes favorables de proyectos de subdivisión y urbanización asociados a la construcción simultánea de vivienda o equipamiento que regula el Art. 55 de la LGUC.*

*Ahora bien, mediante el Dictamen N° 9102 de fecha 16.03.2017, la Contraloría cuestionó la legalidad de dichas subdivisiones. En virtud de ello, durante el año 2017 esta Secretaría Ministerial inició procedimientos de invalidación respecto a numerosos pronunciamientos que certificaron las subdivisiones en estas zonas..." (subrayado agregado).*

8. De acuerdo con lo anterior, y si se lee también el punto iv del capítulo III del Ord. N° 189 de 2022, se aprecia que la Seremi Minvu le informa a esa Superintendencia que las parcelas del Proyecto Chaguay “*proviene de la subdivisión de la Hijuela N° 4 del Fundo Santa Sara de Chicureo, autorizado por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) mediante Res. N° 479 de fecha 28.11 de 1979*”, agregando que “*la subdivisión antes mencionada se realizó con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto Ley N° 3516, toda vez que dicho cuerpo normativo comenzó a regir el 01 de diciembre de 1980*”.
9. Asimismo, del punto “i” del capítulo VI del Ord. N° 189 de 2022, de la Seremi Minvu, ya referido por nosotros, se aprecia que, lo que se cuestionó en el dictamen N° 9.102, de 2017, de la CGR, no fue la subdivisión que generó, en 1979, los lotes del Proyecto Chaguay, sino que fueron una serie de certificaciones emanadas de la Seremi Minvu entre los años 2014 y 2016, respecto del cumplimiento de la superficie predial mínima, aspecto que también se aprecia de la lectura del señalado dictamen de la CGR. Por lo tanto, es absolutamente falso que la CGR hubiere cuestionado la subdivisión que dio origen a los lotes del Proyecto Chaguay.
10. A su vez, en el punto (ii) del mismo considerando 17° de su R.E. N° 229 de 2022, continúa citando el Ord. N° 189 de 2022 de la Seremi Minvu, en cuanto en él se habría señalado que el Proyecto Chaguay, al describirse “*como de venta de sitios en suelo rural y no se encuentra en ninguna de las situaciones que se refiere dicho artículo<sup>2</sup>, **al no considerar construcciones, no requiere de un informe favorable de la Seremi Minvu***” (énfasis y subrayado agregado), afirmación de la Seremi Minvu que es correcta material y jurídicamente, ya que el Proyecto Chaguay, en efecto, **no considera construcciones** y, por lo tanto, no requiere de los informes favorables del artículo 55 de la LGUC.
11. Sin embargo, en el mismo punto y considerando, se sigue citando el pronunciamiento de la Seremi Minvu en cuanto, de manera contradictoria con la afirmación anterior de ese organismo ministerial, informa que “*respecto de las construcciones ejecutadas por los*

---

<sup>2</sup> La referencia está hecha al artículo 55 de la LGUC.



*titulares de los cuatro proyectos, ninguna de ellas es compatible con los usos y destinos que contempla el Instrumento de Planificación territorial vigente” y que tales proyectos –entre ellos, el Proyecto Chaguay- no contaría con los permisos de la Dirección de Obras Municipales, por lo que las obras ejecutadas y/o proyectadas en el proyecto se encontrarían sin amparo legal.*

12. En relación con esta última referencia al Ord. N° 189 de 2022, de la Seremi Minvu, es pertinente mencionar que Desarrollos La Dehesa SpA ha interpuesto una solicitud de reconsideración de ese pronunciamiento –la cual acompañamos– ante la aludida secretaría regional, por ser aquel ilegal en los aspectos que a continuación se sintetizan:

- Informa que “*las construcciones*” del Proyecto Chaguay “*no son compatibles con los usos y destinos que contempla el Instrumento de Planificación Territorial vigente*”, lo cual vulnera el artículo 1.1.2 de la OGUC, ya que legalmente **las obras de ese proyecto son redes y trazados y no son construcciones** (lo cual admite la propia Seremi), y vulnera también los preceptos de la OGUC contenidos en los artículos 2.1.1., que establece la primacía de la LGUC y la OGUC sobre los IPT, y 2.1.29, que establece expresamente que están siempre admitidas las redes y trazados de infraestructura.
- Informa que “*las obras ejecutadas y/o proyectadas*” por el Proyecto Chaguay “*no se encuentran desarrolladas al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resulten procedentes*”, lo cual vulnera lo previsto en los artículos 55 y 116 de la LGUC, y en los artículos 1.1.2, 2.1.19 y 2.2.1 de la OGUC, **los cuales no contemplan que las obras del proyecto, que corresponden a redes y trazados, deban obtener un permiso de construcción -ya que no son obras de urbanización ni de edificación- ni los informes favorables del artículo 55 de la LGUC.**
- Informa omitiendo hacer referencia al régimen previsto en los artículos 55 de la LGUC y 2.1.19 de la OGUC, en virtud del cual **siempre se admiten las construcciones necesarias para la vivienda del propietario en las áreas rurales**, apartándose, además, de otros pronunciamientos de esa propia Seremi y de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Informa que quienes hubieren adquirido predios en los proyectos informados, hasta la fecha de emisión de ese informe, podrán solicitar los permisos en ellos, omitiendo señalar que **los futuros adquirentes de esos lotes podrán también tramitar permisos de edificación para la construcción de la vivienda del propietario**, de acuerdo con el artículo 55 de la LGUC y de acuerdo con pronunciamientos posteriores de esa propia Seremi Minvu.

13. En el considerando 18° de su R.E. N° 229 de 2022, se cita el Ord. N° 818/2021, de fecha 12 de mayo de 2021, del SAG, en el cual se indica, entre otros aspectos, que “*...el informe que emita el SAG corresponde siempre a un insumo de permiso de construcción, o insumo para el informe de la Seremi de Agricultura*”, afirmación que es imprecisa, toda vez que el inciso 4° del artículo 55 de la LGUC establece que el informe del SAG se requerirá, de manera

previa al permiso de la Dirección de Obras Municipales, para las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo y poblaciones, fuera de los límites urbanos, de manera que, por una parte, tal informe no se requiere para las obras que no son construcciones, así como tampoco se requiere para las construcciones necesarias para las viviendas del propietario, según lo dispuesto en el N° 3 del artículo 2.1.19 de la OGUC, el cual dispone que para la construcción de la vivienda del propietario a la que alude el inciso 1° del artículo 55 de la LGUC, se deberá solicitar el permiso de edificación correspondiente del Director de Obras Municipales, conforme lo exige el artículo 116 del mismo cuerpo legal, acompañando los antecedentes que señala el artículo 5.1.6. de esta Ordenanza, sin que respecto de esas construcciones se requiera informe alguno del SAG.

14. Lo que acabamos de señalar, se ve reafirmado al revisar la Circular N° 296/2019, de fecha 13 de mayo de 2019, del Director Nacional del SAG, que contiene la *“Nueva Pauta para Aplicar a las Solicitudes de Informe de Factibilidad para Construcciones Ajenas a la Agricultura en Área Rural (IFC), referentes al inciso 4° del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”*. En el punto 2.1 de dicho documento, se contemplan las denominadas *“Excepciones al IFC”*, esto es, aquellos casos en los cuales no se requiere que el SAG emita su informe para construcciones en el área rural, señalándose como parte de esas excepciones, *“c. Las viviendas del propietario y sus trabajadores”* y *“d. La construcción de redes y trazados de infraestructura en áreas rurales que señala el artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”*.
15. En conclusión, en su R.E. N° 229 de 2022 se debió señalar y tener en consideración lo siguiente:
  - a. Que el Proyecto Chaguay se desarrolla en parcelas existentes y que no ha ejecutado subdivisión de terreno alguna.
  - b. Que el proyecto no tiene por objeto la venta de parcelas resultantes, sino la venta de parcelas existentes.
  - c. Que el Ord. N° 4.497, de 2014, de la Seremi Minvu, señala que respecto del proyecto de pavimentación de caminos interiores e instalación de redes en las parcelas –que hoy corresponden al Proyecto Chaguay–, no se requieren informes de esa Seremi y que sólo requerirán de permiso de edificación de la DOM las viviendas que cada adquirente de la respectiva parcela construya en ella.
  - d. Que cuando el Proyecto Chaguay se sometió al SEIA, lo hizo de manera voluntaria.
  - e. Que el Juzgado de Policía Local de Lo Barnechea, en la causa rol N° 254.064, dictó una sentencia que se encuentra firme y ejecutoriada en la que desechó que las obras interiores del Proyecto Chaguay fueren obras de urbanización y que éstas requirieran permisos de la DOM.
  - f. Que la Seremi Minvu, en su Ord. N° 1.405 de 2021 y en su Resolución Exenta N° 170 de 2022, estableció categóricamente que, en las AP, en tanto áreas rurales, se admite siempre la vivienda del propietario en virtud de lo previsto en el inciso 1° del artículo 55 de la LGUC, el cual prima por sobre cualquier norma o zona del PRMS.
  - g. Que el Ord. N° 189 de 2022, de la Seremi Minvu, es contradictorio en sí mismo, ya que afirma que el Proyecto Chaguay, entre otros, no considera construcciones, debiendo concluir que no sólo no requiere de los informes favorables de esa Seremi

contemplados en el artículo 55 de la LGUC, sino que tampoco requiere de permisos de edificación ni de urbanización de la DOM.

- h. Que las redes y trazados ejecutados por el Proyecto Chaguay se encuentran siempre admitidos en el área rural, como es el caso de las APE.
- i. Que las obras del Proyecto Chaguay no requieren de autorización urbanística alguna.
- j. Que no se requiere intervención del SAG para que los propietarios adquirentes de parcelas del Proyecto Chaguay construyan sus viviendas, ya que ellos sólo requerirán obtener permiso de la DOM.

#### **IV. IMPOSIBILIDAD MATERIAL DE CONTINUAR EL PROCEDIMIENTO**

En la especie, se configura la imposibilidad material de continuar con el presente procedimiento administrativo, toda vez que **han transcurrido más de dos años y cuatro meses desde su inicio**, vulnerando con ello, esa Superintendencia, lo previsto en el artículo 27 de la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, y transgrediendo, además, una serie de derechos de mi representada.

Hacemos presente que dicho efecto procedimental, ha sido planteado por Desarrollos La Dehesa SpA ante el Ilustre Segundo Tribunal Ambiental, en los autos Rol R-332-2022, en el cual se ha reclamado en contra de la R.E. N° 229 de 2022, de esa Superintendencia y se ha solicitado, como medida cautelar conservativa, la suspensión del procedimiento incoado en el expediente REQ-006-2022.

Desde ya, nos reservamos el derecho de continuar la tramitación de ese u otros procedimientos judiciales, sin que el presente traslado que aquí se evacua, así como cualquier otra gestión en este procedimiento, signifique una renuncia o desistimiento respecto de dicho procedimiento de reclamación o de algún otro.

A continuación, expondremos los fundamentos en los que se sustenta nuestra presente alegación.

##### **A. Verdadero inicio del presente procedimiento**

En el considerando 6° de su R.E. N° 229 de 2022, el primer antecedente que se cita respecto del presente procedimiento es el Oficio DOM N° 952/2019, de **fecha 3 de octubre de 2019**, de la Dirección de Obras Municipales de Lo Barnechea, mediante el cual se solicita un pronunciamiento de esa Superintendencia respecto de si el Proyecto Chaguay requería ingresar al SEIA.

Al respecto, es importante destacar que esa SMA omite señalar que la propia DOM señala, en el punto 4 de ese documento, que *“las obras en ejecución corresponden a la pavimentación y habilitación de caminos interiores, instalaciones de redes de agua potable y distribución de energía eléctrica”* agregando que aquellas son *“Todas obras de carácter privado, las cuales no requieren de permiso de urbanización por parte de la Dirección de Obras Municipales, precisamente por tratarse de obras ejecutadas al interior de un predio privado y que no corresponden a aquellas urbanizaciones establecidas en el artículo 134 de*

la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y en los artículos 2.2.1. y 2.2.4. de la Ordenanza General (OGUC) ”.

A su vez, esa repartición de fiscalización ambiental también omite mencionar un antecedente crucial, consistente en que, luego de recibido ese documento de la DOM de Lo Barnechea, y con ocasión del mismo, **se dictó, a través de la Oficina de la Región Metropolitana de esa Superintendencia, la Carta N° 3.303, de fecha 25 de octubre de 2019**, dirigida a mi representada. En este documento, esa SMA expresó, en lo medular, lo siguiente:

- Que recibió una denuncia por el Proyecto Chaguay.
- Que con la dictación de la Ley N° 20.417 se rescata el carácter preventivo o anticipado del SEIA, “*al otorgarle a la Superintendencia del Medio Ambiente la potestad sancionadora para el caso de “la ejecución de proyectos y el desarrollo de actividades para los que la ley exige Resolución de Calificación Ambiental sin contar con ella”, de acuerdo a lo establecido en el artículo 35 letra b) LOSMA*” (subrayado agregado).
- Que “*las materias denunciadas configurarían la tipología de ingreso al SEIA de acuerdo a lo dispuesto en el art. 10 letra h) y p) de la Ley 19.300, con relación al artículo 3° letras h.1.1.) y p) del D.S. 40/12 del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento del SEIA*”.
- Que por lo anterior “*se solicita a Ud. abstenerse de su continuidad hasta la obtención de la Resolución de Calificación Ambiental correspondiente, junto a los Permisos Ambientales Sectoriales que le apliquen al proyecto, o se cuente con una respuesta a una consulta de pertinencia por parte del Servicio de Evaluación Ambiental, informando de ello, dentro del plazo de 5 días hábiles, a la Oficina de Partes de la SMA*” (subrayado agregado).

**Este documento es, ni más ni menos, el que ha dado inicio al presente procedimiento administrativo**, inicio que, además, ha tenido las características de un procedimiento administrativo sancionador, en virtud de lo siguiente:

- i. La propia Carta N° 3.303, del 25 de octubre de 2019, cita como norma fundante de esa actuación el artículo 35 letra b), de la Ley Orgánica de la SMA (LOSMA), el cual establece, en la materia que aquí importa, que “*Corresponderá exclusivamente a la Superintendencia del Medio Ambiente el ejercicio de la potestad sancionadora respecto de las siguientes infracciones: b) La ejecución de proyectos y el desarrollo de actividades para los que la ley exige Resolución de Calificación Ambiental, sin contar con ella*” (subrayado agregado).
- ii. El procedimiento ha tenido su origen -conforme a lo establecido en el inciso 2° del artículo 47 LOSMA-, en el informe expedido por DOM de Lo Barnechea, por medio del Oficio N°952, de fecha 3 de octubre de 2019, en el que informó a la SMA de la ejecución del proyecto indicando que éste podría requerir contar con calificación ambiental por emplazarse en un APE del PRMS. En este sentido, cabe indicar que el citado precepto establece que “*El procedimiento administrativo sancionatorio podrá iniciarse de oficio, a petición del órgano sectorial o por denuncia*” y que “*Se iniciará a petición del órgano sectorial, por su parte, cuando tome conocimiento de los*

*informes expedidos por los organismos y servicios con competencia en materia de fiscalización ambiental, los que deberán ser evacuados de conformidad a lo establecido en esta ley y contener en especial la descripción de las inspecciones, mediciones y análisis efectuados así como sugerir las medidas provisionales que sean pertinentes decretar”. En este mismo contexto, corresponde señalar que, conforme al artículo 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, a las Direcciones de Obras Municipales les corresponde la fiscalización de las obras que se desarrollen en las municipalidades respectivas y aplicar las normas ambientales relacionadas con obras de construcción y urbanización.*

- iii. Como parte del inicio del procedimiento, esa Superintendencia instruye al titular a *“abstenerse de continuar [ejecutando obras del proyecto Chaguay] hasta la obtención de la Resolución de Calificación Ambiental correspondiente, junto a los Permisos Ambientales Sectoriales que le apliquen al proyecto, o se cuente con una respuesta a una consulta de pertinencia por parte del Servicio de Evaluación Ambiental”*, lo cual no es otra cosa que la imposición de una medida provisional propia de un procedimiento sancionatorio, de conformidad con lo previsto en el artículo 48 letra d) de la LOSMA, el cual preceptúa que *“Cuando se haya iniciado el procedimiento sancionador, el instructor del procedimiento, con el objeto de evitar daño inminente al medio ambiente o a la salud de las personas, podrá solicitar fundadamente al Superintendente la adopción de alguna o algunas de las siguientes medidas provisionales: d) Detención del funcionamiento de las instalaciones”*.

Por otra parte, debemos señalar que en virtud de la Carta N° 3.303, de fecha 25 de octubre de 2019, de esa Superintendencia, el titular del proyecto solicitó, primeramente, mediante presentación ingresada en la Oficina de la Región Metropolitana de esa repartición, con fecha 11 de noviembre de 2019, una ampliación de plazo para informar, y luego, mediante presentación ingresada con fecha 13 de noviembre de 2019, ingresó ante esa SMA sus descargos respecto de las imputaciones formuladas en la aludida carta, demostrando que el Proyecto Chaguay no se encontraba dentro de las hipótesis de ingreso obligatorio al SEIA.

Seguidamente, y frente a tales descargos, esa SMA emitió su Ord. N° 3.559, de fecha 22 de noviembre de 2019, mediante el cual dejó sin efecto la Carta N° 3.303, indicando que *“lo que corresponde es finalizar la investigación”*, dejando sin efecto, también, la instrucción de *“abstenerse de ejecutar el proyecto”*, lo cual, indica, es *“sin perjuicio de lo que se determine posteriormente con el cierre de la etapa indagatoria referida a la denuncia indicada”*.

Este documento, **si bien deja sin efecto la mencionada carta y la instrucción de paralización del proyecto, deja también establecido que ya se inició un procedimiento administrativo, que éste se encontraba abierto y que debía proseguir, al indicar que lo anterior era “sin perjuicio de lo que se determine posteriormente con el cierre de la etapa indagatoria”**.

Luego de ello, esa SMA siguió recibiendo denuncias dentro de este mismo procedimiento administrativo, a las cuales se refiere en los considerandos 7° a 9° de su R.E. N° 229 de 2022, y, posteriormente, esa Superintendencia elaboró el *“Informe Técnico de Fiscalización Ambiental, Requerimiento de Ingreso al SEIA, DFZ-2020-612-XIII-SRCA, Inmobiliaria*

*Proyecto Chaguay*” el cual data **de marzo de 2020**, esto es, **de hace dos años atrás**, en el cual se concluía que el proyecto **no debía ingresar al SEIA por la tipología del literal h)**, pero sí tendría que ingresar al SEIA por encuadrarse en la tipología de ingreso a ese sistema prevista en el literal p), ambos del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

Posteriormente, y a pesar que el 25 de abril de 2020 se cumplían 6 meses desde el inicio del procedimiento, esa Superintendencia decidió seguir con el procedimiento administrativo, solicitando informes a la Municipalidad de Lo Barnechea, al SAG, a la Seremi Minvu, y solicitando un pronunciamiento a la CGR. Sin embargo, tales actuaciones, tanto los documentos por los cuales esa SMA solicita los informes, como las respuestas de rigor, no aparecen en el expediente de fiscalización asociado al informe anteriormente señalado.

Es así como con fecha 16 de febrero de 2022, esa SMA dicta su R.E. N° 229, por la cual intenta mostrar que está dando inicio a un nuevo procedimiento tendiente a determinar si se requiere el ingreso del Proyecto Chaguay al SEIA, en circunstancias que ese procedimiento ya se encontraba iniciado mediante su Carta N° 3.303, de fecha 25 de octubre de 2019, lo cual se ve refrendado por la emisión, en marzo de 2020, del *Informe Técnico de Fiscalización Ambiental, DFZ-2020-612-XIII-SRCA*, el cual trata, precisamente, y según se indica en el propio documento, de un informe sobre Requerimiento de Ingreso al SEIA.

**B. Mediante la R.E. N° se vulnera el plazo previsto en el artículo 27 de la Ley N° 19.880 y se ha afectado el derecho al debido proceso de la Titular al no ser juzgado en un plazo razonable, todo lo cual deviene en la imposibilidad material de continuar con el procedimiento**

El N° 3 del artículo 19 de la Constitución Política de la República (CPR), reconoce para los particulares la garantía de un debido proceso, disposición que se concretiza para los actos administrativos en el numeral 18 del artículo 63 de la Carta Fundamental, el cual mandata el establecimiento de bases de los procedimientos que rigen los actos de la administración pública, respecto del cual se debe tener presente, que:

*“[...] el procedimiento administrativo representa el sistema destinado a introducir cautelas y garantías con respecto a las situaciones jurídicas en que los ciudadanos se van a ver afectados por actos administrativos”<sup>3</sup> (subrayado agregado).*

De lo anterior, se colige que la introducción de cautelas y garantías para los ciudadanos rige transversalmente respecto de todos los procedimientos administrativos, circunstancia que también ha sido reconocida por el Tribunal Constitucional en los siguientes términos:

*“Que de lo razonado en los considerandos precedentes, fluye que los principios del artículo 19 N° 3 de la Constitución, en la amplitud y generalidad ya realizada, se aplican, en lo concerniente al fondo o sustancia de toda diligencia, trámite o*

---

<sup>3</sup> Cordero Vega, Luis, “Lecciones de Derecho Administrativo”, Editorial Thomson Reuters, segunda edición, páginas 329-330. Lo anterior, conforme señala en autor, a la luz de: “en este sentido sentencias del Tribunal Constitucional Roles N°s 244, de 1996; 376, de 2003; 389, de 2003. Bajo la misma lógica Corte Suprema, 13 de noviembre de 2001, Rol N°3982-2001, Revista de Derecho y Jurisprudencia, T. XCVII, N°4, Sección 5.”

procedimiento, cualquiera sea el órgano estatal involucrado, trátase de actuaciones judiciales, actos jurisdiccionales o decisiones administrativas en que sea, o pueda ser, afectado el principio de legalidad contemplado en la Constitución, o los derechos asegurados en el artículo 19 N° 3 de ella, comenzando con la igual protección de la ley en el ejercicio de los atributos fundamentales. Además y de los mismos razonamientos se sigue que los principios contenidos en aquella disposición constitucional rigen lo relativo al proceso racional y justo, cualquiera sea la naturaleza, el órgano o el procedimiento de que se trate, incluyendo los de índole administrativa, especialmente cuando se ejerce la potestad sancionadora o infraccional. Por consiguiente, el legislador ha sido convocado por el Poder Constituyente a ejercer su función en plenitud, esto es, tanto en cuestiones sustantivas como procesales, debiendo en ambos aspectos respetar siempre lo asegurado por la Carta Fundamental en el numeral referido”<sup>4</sup> (subrayado agregado).

En estricta relación con lo ya señalado, debe tenerse especialmente a la vista el artículo 62 de la LOSMA, que establece expresamente la aplicación supletoria de la Ley N°19.880, y conforme a la cual la SMA debe sujetarse a las exigencias formales del procedimiento administrativo de la Ley 19.880, en cuanto consagra principios rectores del debido proceso. En caso contrario, estamos frente a una administración que opera en falta y abuso del administrado.

Son tales exigencias en virtud de las cuales se debe dar cumplimiento, por parte de la Administración, a las garantías establecidas en el capítulo I de la Ley 19.880, titulada “*Disposiciones generales*”, respecto de lo cual cobran particular importancia los principios de celeridad y conclusivo, establecidos en los artículos 7 y 8 de la Ley 19.880, respectivamente. Sobre el principio conclusivo, se debe considerar que la doctrina ha señalado que éste dice relación con que “...*existe un deber legal general de resolver. La ausencia de resolución o la resolución de un asunto de manera deficiente es sancionada mediante el silencio administrativo o la nulidad del acto. La actividad de la Administración no puede mantenerse infinitamente en el tiempo*”<sup>5</sup> (subrayado agregado).

En este contexto, podemos apreciar que las garantías del procedimiento administrativo que protegen a Desarrollos La Dehesa SpA se han visto transgredidas a consecuencia de vuestra R.E. N°229 de2022, pues no existe justificación jurídica ni material, de ninguna índole, para que el procedimiento en cuestión haya demorado en su tramitación más de dos años y cuatro meses, así como tampoco existe justificación alguna para que respecto de ese procedimiento se pretenda dar un nuevo inicio mediante la citada resolución. Y es que, para que exista un procedimiento administrativo legal, racional y justo, la sustanciación del mismo y su decisión final deben ser oportunas.

En concatenación con lo anterior, es pertinente agregar que, el procedimiento administrativo llevado a cabo por un órgano administrativo, requiere del respeto de las garantías de las que goza el administrado en el marco debido proceso administrativo, garantías básicas dentro de

---

<sup>4</sup> Tribunal Constitucional, sentencia de fecha 21 de abril de 2005, causa Rol N°437-2005, considerando 17°.

<sup>5</sup> Cordero Vega, Luis, “Lecciones de Derecho Administrativo”, Editorial Thomson Reuters, segunda edición, página 362.

las cuales está el derecho a ser oído y que se materializa a través del derecho a defensa que debe ser respetado por cualquier autoridad. En este sentido, su R.E. N°229 de 2022, trae como consecuencia volver a iterar en un procedimiento en que el titular del Proyecto Chaguay, luego de conocer que era investigado en octubre de 2019, aportó antecedentes en sus diversas etapas, formuló observaciones, realizó descargos y proporcionó las pruebas que estimó necesarias para su defensa, o sea, vuelve a hacer pasar al administrado, después de más de dos años de encontrarse abierto el mismo procedimiento, por los mismos requerimientos procedimentales a los cuales ya lo sometió en virtud de los mismos hechos investigados y de las mismas imputaciones sobre un supuesto incumplimiento de la normativa medio ambiental, todo lo cual resulta ilegal y vulnera el debido proceso administrativo.

Sobre lo que se acaba de indicar, resulta pertinente que el Sr. Superintendente tenga presente que, la garantía de debido proceso reconoce, a su vez, una extensión máxima de tiempo, y **cuyo exceso torna al procedimiento administrativo en ilegítimo**. Así ha sido reconocido por la Excma. Corte Suprema al señalar lo siguiente:

*“De igual modo, la garantía del debido proceso que también se ha denunciado vulnerada, establece garantías mínimas en favor de toda persona, entre las que se cuenta la posibilidad de ser sancionado en un período de tiempo razonable, más aún cuando a su respecto se han impuesto medidas cautelares de tal intensidad como lo es la suspensión de funciones, lo que se ha trasgredido igualmente en la especie, atento lo anteriormente establecido”<sup>6</sup> (énfasis y subrayado agregado).*

Siguiendo esa misma línea, la Excma. Corte Suprema ha reconocido sistemáticamente que, la tardanza inexcusable de la Administración por más de dos años, significa una afectación al debido proceso, que produce el decaimiento del procedimiento administrativo, su extinción y pérdida de eficacia. Particularmente ilustrativo es, en esta materia, lo señalado por nuestro máximo tribunal en su sentencia Rol N°14.298-2021, de fecha 13 de mayo de 2021, la cual expresa, en lo que aquí atañe, lo que se indica a continuación:

*“De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53, inciso primero, de la Ley N°19.880, el plazo que tiene la Administración para invalidar sus actos administrativos es de dos años. De ello se sigue que resulta válido sostener que si la Administración deja transcurrir de forma injustificada, un lapso superior entre el inicio y término del procedimiento, se produce la ineficacia del procedimiento administrativo y la consecuente extinción del acto administrativo sancionatorio, pues tal demora en la decisión afecta el contenido jurídico del procedimiento administrativo transformándolo abiertamente en ilegítimo y lesivo para los intereses del afectado, quien, al estar sujeto a un procedimiento excesivamente extenso, ve afectado su derecho a la seguridad jurídica.*

*Asimismo, como una razón adicional a lo expuesto, es que el objeto jurídico del acto administración, es decir, la sanción misma, producto del tiempo excesivo transcurrido, se torna inútil, puesto que su principal finalidad es preventivo-represora. En efecto, con ella se persigue el desaliento de futuras conductas ilícitas*

---

<sup>6</sup> SCS Rol N° 75516-2021, de fecha 21 de febrero de 2022.



*similares, se busca reprimir la conducta contraria a derecho y restablecer el orden jurídico previamente quebrantado por la acción del transgresor. En este mismo sentido, conviene puntualizar, también, que no cualquier dilación en la dictación del respectivo acto administrativo conlleva a su ineficacia, sino que sólo la amerita aquella que es excesiva e injustificada”<sup>7</sup> (subrayado agregado).*

Además, no debe perderse de vista que el procedimiento administrativo tiene un límite legal de duración, al cual debe ceñirse la Administración y que se encuentra establecido en el artículo 27 de la Ley N°19.880, el cual dispone lo siguiente:

*“Artículo 27. Salvo caso fortuito o fuerza mayor, el procedimiento administrativo no podrá exceder de 6 meses, desde su iniciación hasta la fecha en que se emita la decisión final” (subrayado agregado).*

Respecto de este plazo legal, la Excma. Corte Suprema ha señalado que:

***“Ante la claridad del precepto del artículo 27, que ‘el procedimiento no podrá exceder de 6 meses’ de duración en su sustanciación, contado desde su iniciación y hasta la decisión final, como lo indicado por el Ejecutivo en su Mensaje, en orden a que el proyecto tiende, precisamente, a solucionar los problemas derivados de considerar que a la Administración no le afectan los plazos y su incumplimiento únicamente genera responsabilidades administrativas, entre otros aspectos, se ha de concluir que existe una imposibilidad material para continuar el procedimiento y que la causa sobreviniente es el cumplimiento del plazo, razonable contexto en el que todo el actuar posterior de la Administración deviene en ineficaz por ilegalidad. Teniendo presente que dentro de los presupuestos de la institución en análisis no se encuentra descartado que el antecedente de la ilegalidad esté previsto al momento de dictarse el acto, corresponde darle aplicación, en este caso, en torno al procedimiento sustanciado. De resolver en sentido contrario, la ley no habría solucionado una situación que expresamente, contempló entre sus objetivos. Noveno: Que, en consecuencia, al haberse extendido el procedimiento de que se trata en autos por más de seis meses y hallándose materialmente paralizado por un término largamente superior al indicado, corresponde declarar, de conformidad a lo previsto en el artículo 40 inciso segundo de la Ley 19.880, la imposibilidad material de continuar”<sup>8</sup> (énfasis y subrayado agregado).***

Tal línea de argumentación también ha sido sostenida por el Segundo Tribunal Ambiental en un caso en el cual estableció lo que a continuación se expresa:

*“Cuadragésimo tercero. Que, en este sentido, la excesiva dilación en la declaración de incumplimiento del PdC deviene en el necesario decaimiento del procedimiento administrativo, producido en el contexto del demérito o pérdida de eficacia, pues los supuestos de hecho que motivaron la aprobación de este instrumento han cambiado sustancialmente. Además, **debido a la dilación en el pronunciamiento de la SMA,***

<sup>7</sup> SCS Rol N°14.298-2021, de fecha 13 de mayo de 2021.

<sup>8</sup> SCS Rol N°127.415-2020, de fecha 3 de mayo de 2021.

por más de tres años, excediendo latamente todos los plazos de la Ley N°19.880, incluyendo tanto el referido a la duración total del procedimiento administrativo previsto en el artículo 27 como aquel contemplado en el artículo 53 para el ejercicio de la invalidación que la jurisprudencia ha utilizado para la aplicación de la figura del decaimiento, se ha de concluir que existe una imposibilidad material para continuar el procedimiento, razonable contexto en el que todo el actuar posterior de la Administración deviene en ineficaz.

Cuadragésimo cuarto. Que, al respecto la Corte Suprema ha destacado la importancia de la celeridad y cumplimiento de los plazos previstos para la debida eficacia, tanto del procedimiento como el acto administrativo. Así, ha sostenido que: ‘De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53, inciso primero, de la Ley N°19.880, el plazo que tiene la Administración para invalidar sus actos administrativos es de dos años. De ello se sigue que resulta válido sostener que si la Administración deja transcurrir de forma injustificada, un lapso superior entre el inicio y término del procedimiento, se produce la ineficacia del procedimiento administrativo y la consecuente extinción del acto administrativo sancionatorio, pues tal demora en la decisión afecta el contenido jurídico del procedimiento administrativo transformándolo abiertamente en ilegítimo y lesivo para los intereses del afectado, quien, al estar sujeto a un procedimiento excesivamente extenso, ve afectado su derecho a la seguridad jurídica’ (Corte Suprema, Rol N°14.295-2021, de 13 de mayo de 2021, c.7). Asimismo, en otra decisión el máximo Tribunal consideró que el incumplimiento del plazo previsto en el artículo 27 de la Ley N° 19.880 conlleva la imposibilidad material de continuar con el procedimiento. Así, resolvió que: ‘[...] al haberse extendido el procedimiento de que se trata en autos por más de seis meses y hallándose materialmente paralizado por un término largamente superior al indicado, corresponde declarar, de conformidad a lo previsto en el artículo 40 inciso segundo de la Ley 19.880, la imposibilidad material de continuar dicho proceso’ (Corte Suprema, Rol N°127.415-2020, de fecha 3 de mayo de 2021, c.9)”<sup>9</sup> (énfasis y subrayado agregado).

Por tanto, en virtud de lo expuesto, y habiendo transcurrido más de dos años y cuatro meses desde iniciado el presente procedimiento administrativo que conoce esa SMA, conforme al cual se ha investigado sobre una supuesta infracción del titular del Proyecto Chaguay, relacionada con una pretendida elusión de ingreso al SEIA de ese proyecto, conforme a las tipologías de ingreso establecidas en las p) y h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, **éste se encuentra en la imposibilidad material de continuar**, toda vez que se han excedido latamente todos los plazos de la Ley N°19.880, incluyendo tanto el referido a la duración total del procedimiento administrativo previsto en el artículo 27 como aquel contemplado en el artículo 53 para el ejercicio de la invalidación, el cual ha sido utilizado por la jurisprudencia para la aplicación de la figura del decaimiento.

De esta manera, se hace procedente que esa Superintendencia dicte una resolución de término del presente procedimiento administrativo, por imposibilidad material de su continuación y, al efecto, sobresea a Desarrollos La Dehesa SpA.

---

<sup>9</sup> Sentencia Segundo Tribunal Ambiental Rol R N°239-2020, de fecha 14 de julio de 2021.

## **V. IMPROCEDENCIA DE REQUERIR QUE EL PROYECTO INGRESE AL SEIA**

En el improbable evento que esa Superintendencia no resuelva el término del procedimiento por imposibilidad material de su continuación y decida, así, seguir dilatando en el tiempo, de manera ilegal, un procedimiento que lleva más de dos años y cuatro meses desde su inicio, corresponde hacernos cargo de las imputaciones que efectúa en su R.E. N° 229 de 2022.

Sobre esta materia, afirmamos categóricamente que el Proyecto Chaguay, a diferencia de lo que se señala en su R.E. N° 229 de 2022, no se encuentra en las hipótesis de ingreso al SEIA previstas en los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, ni en la hipótesis contemplada en el sub literal h.1.3.) del artículo 3 del RSEIA y, por lo tanto, resulta improcedente requerir de ingreso al SEIA al titular de ese proyecto en virtud de tales tipologías.

A continuación, desarrollaremos los argumentos en los cuales se apoya nuestra afirmación.

### **V.1. NO SE CONFIGURA LA TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA PREVISTA EN LA LETRA H) DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY N° 19.300, EN RELACIÓN CON LA HIPÓTESIS CONTENIDA EN EL SUB LITERAL H.1.3) DEL ARTÍCULO 3 DEL RSEIA**

En su R.E. N° 229 de 2022, se vincula al Proyecto Chaguay con la tipología de ingreso al SEIA denominada “Proyectos Inmobiliarios”.

Dicha tipología, se encuentra descrita en el literal h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, y precisada en el literal h.1) del artículo 3 del RSEIA, el cual dispone lo siguiente:

*“Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:*

*h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.*

*h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:*

*h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas;*

*h.1.2. Que den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales;*

*h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas; o*

*h.1.4. Que consulten la construcción de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil (5.000) o más personas o con mil (1.000) o más estacionamientos. Estacionamientos”.*

De conformidad con la norma transcrita, para que determinadas obras o actividades constituyan un “Proyecto Inmobiliario”, que requiera ingresar obligatoriamente al SEIA, se deben cumplir **copulativamente** los siguientes requisitos:

- i. Las obras o actividades deben ejecutarse en una zona declarada latente o saturada.
- ii. Debe tratarse de loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización o proyectos destinados a equipamiento.
- iii. Tales obras deben presentar alguna de las características indicadas en los sub literales h.1.1. al h.1.4. del artículo 3 del RSEIA.

En este punto, corresponde mencionar que en su R.E. N° 229 de 2022, esa entidad de fiscalización medio ambiental considera que el Proyecto Chaguay cumple con todos esos requisitos, ya que:

- i. Se emplazaría en una zona declarada latente y saturada.
- ii. Se trataría de un loteo y de un conjunto de viviendas, y contempla obras de edificación y de urbanización.
- iii. Se emplazaría en una superficie superior a 7 hectáreas, de modo que configura la circunstancia específica del sub literal h.1.3.

A este respecto, debemos decir que, si bien el proyecto se emplaza en una zona declarada latente y saturada, así como también se emplaza en una superficie superior a 7, éste **no corresponde a un loteo, ni a un conjunto de viviendas, ni contempla obras de edificación ni de urbanización.**

Por lo tanto, el punto en discusión con esa SMA radica en si el Proyecto Chaguay es o no un “loteo” y/o un “conjunto de viviendas”.

De este modo, a continuación, pasaremos a **demostrar que el Proyecto Chaguay no es un loteo, así como tampoco es un conjunto de viviendas**, como tampoco contempla obras de edificación, salvo una vivienda, ni de urbanización.

#### **V.1.1. El Proyecto Chaguay no es un “loteo”**

El vocablo “Loteo” o “Loteo de terrenos” tiene una clara y expresa definición legal, la cual se contiene en los artículos 65 de la LGUC y 1.1.2. y 2.2.4 N° 1 de la OGUC.

Así, el artículo 65 de la LGUC establece, en lo que aquí interesa, lo siguiente:

*“El proceso de subdivisión y urbanización del suelo comprende tres casos:*

*a) Subdivisión de terrenos, sin que se requiera la ejecución de obras de urbanización, por ser suficientes las existentes;*

*b) **Loteos de terrenos**, condicionados a la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones;*

*c) Urbanización de loteos existentes, cuyas obras de infraestructura sanitaria y energética y de pavimentación no fueron realizadas oportunamente” (subrayado agregado).*

A su turno, el artículo 1.1.2. de la OGUC, define el vocablo “*Loteo de terrenos*” de la siguiente manera:

*“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” (subrayado agregado).*

De manera armónica con tal definición, el artículo 2.2.4 N°1 de la OGUC establece 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” (subrayado agregado).*

Por lo tanto, de acuerdo a la definición legal, existirá un “*loteo*” o “*loteo de terrenos*” cuando se den los siguientes requisitos copulativos:

- a. Existencia de un proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de lotes resultantes, y
- b. Que el proyecto contemple la apertura de nuevas vías públicas y su correspondiente urbanización.

Al examinar las características del Proyecto Chaguay, cuyo titular es Desarrollos la Dehesa SpA, se aprecia que dicho proyecto, en primer término, **no se trata de un proceso división del suelo**, ya que éste consiste en la habilitación de obras interiores que ya se han descrito, en parcelas existentes desde el año 1979 y generadas, en esa época, por la Resolución N° 479 del SAG, al amparo del D.L. 752 de 1974. A su vez, este proyecto **no genera, ni pretende generar, ninguna unidad predial nueva ni dividir las parcelas existentes**. De este modo, la realidad es que las parcelas del Proyecto Chaguay existen desde 1979 y ese proyecto no ha generado, ni generará, nuevas parcelas.

De esta manera, siendo un requisito esencial para la existencia de un loteo el que se efectúe un proceso de división del suelo, el cual, en el caso del Proyecto Chaguay no se ha producido,

malamente podría sostenerse, como erróneamente lo hace esa SMA, que dicho proyecto se trate de un loteo.

Por otra parte, el proyecto **tampoco contempla la apertura de nuevas vías públicas ni obra de urbanización alguna.**

En efecto, para que exista o se contemple la apertura de nuevas vías públicas se necesita que el proyecto contemple un espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados y/o de peatones, que tiene o tendrá la calidad de bien nacional de uso público.

Así lo ha entendido la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, organismo legalmente habilitado por el artículo 4 de la LGUC para interpretar las disposiciones de ese cuerpo legal y de la OGUC, quien, mediante el Ord. N° 83, de fecha 22 de febrero de 2022, dirigido al Director Ejecutivo del SEA, aclaró una serie de conceptos urbanísticos utilizados en los literales g) y h) del artículo 3 del RSEIA, señalando, en el acápite D, punto 38, página 11, 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 y que el término “vía” se encuentra definido como “*espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados y/o peatones*”, por lo que esa División Ministerial entiende que:

*“...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”* (énfasis agregado).

Vinculado con lo precedentemente señalado, y siguiendo con las definiciones legales, debe tenerse presente que, según lo dispuesto en el artículo 589 del Código Civil, “*Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la nación toda*” y “*Si además su uso pertenece a todos los habitantes de la nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos*” (énfasis agregado), de modo que son bienes nacionales de uso público los bienes nacionales cuyo dominio pertenece a la nación toda y cuyo uso, además, pertenece a todos los habitantes de la nación.

En el caso del Proyecto Chaguay, no se ha ejecutado ni se contempla la apertura de una vía que sea, o que pudiera ser, un bien nacional de uso público, toda vez que las obras de habilitación interior de ese proyecto han contemplado la pavimentación de vías privadas en fajas de servidumbre en terrenos privados. Por lo tanto, no se trata de bienes nacionales y su uso tampoco pertenece a todos los habitantes de la nación.

Del mismo modo, el proyecto no contempla obra de urbanización alguna, ya que las obras que se han ejecutado no corresponden a la definición legal de los vocablos “Urbanizar” y “Urbanización”, contenidas en los artículos 1.1.2. y 2.2.1 de la OGUC, a las cuales nos referiremos más adelante, cuando desvirtuemos la falsa afirmación contenida en su R.E. N° 229 de 2022, en cuanto a que el proyecto contemplaría obras de urbanización.

Por lo tanto, existiendo una clara definición legal de lo que se entiende por “*Loteo*” y no encuadrándose el Proyecto Chaguay dentro de tal definición, **lo que corresponde, jurídicamente, es ceñirse a tal definición legal y concluir que el Proyecto Chaguay no es un loteo.**

Esta conclusión se deriva de otra norma legal, contenida en el artículo 20 del Código Civil, en que dentro de las reglas de interpretación de la ley se establece que *“Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal”* (énfasis agregado). La citada disposición, establece, como se puede apreciar, una regla muy simple: cuando la ley haya definido expresamente una palabra para ciertas materias, se le dará su significado legal. No se trata de un criterio orientativo ni de una sugerencia, sino que se trata de un mandato normativo claro y expreso en orden a utilizar la definición legal.

Así lo ha entendido, por lo demás, en la materia en comento, la Dirección Ejecutiva del SEA en su Ord. D.E. N° 20209910245, de fecha 13 de marzo de 2020, mediante el cual instruye y uniforma criterios en relación a la aplicación de los literales g) y h) del artículo 3 del RSEIA, emitida en virtud de la potestad conferida en el artículo 81 letra d) de la Ley N° 19.300, el cual establece que le corresponde a ese Servicio *“Uniformar los criterios, requisitos, condiciones, antecedentes, certificados, trámites, exigencias técnicas y procedimientos de carácter ambiental que establezcan los ministerios y demás organismos del Estado competentes, mediante el establecimiento, entre otros, de guías trámite”*. En efecto, en el punto IV., letra “A” de dicho instructivo, establece el *“Criterio para entender el concepto “loteos”, dispuesto en el sub literal h.1)”*, señalando al respecto que *“En este contexto, es necesario tener presente que, este concepto debe ser entendido en el sentido señalado en el artículo 1.1.2 de la OGUC, esto es, como “el 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”*.

De esta forma, resulta diáfano que el vocablo “*Loteo*” tiene una expresa definición legal en la OGUC, que es la que debe ser utilizada para efectos de aplicar el sub literal h.1) del artículo 3 del RSEIA, y que el Proyecto Chaguay no se encuadra dentro de esa definición.

Sin embargo, la SMA parece desconocer tales definiciones legales y se ha empeñado en construir una especie de definición propia y *ad hoc* de lo que entiende por loteo, ya que, en el punto (ii) del considerando 22 de su R.E. N° 229 de 2022, ni siquiera cita la definición de “loteo” contenida en los artículos 1.1.2. y 2.2.4 N°1 de la OGUC.

Y no cita esas definiciones porque derechamente prescinde de ellas al momento de calificar al Proyecto Chaguay como un loteo, con lo cual vulnera lo previsto en los artículos 65 de la LGUC y 1.1.2 y 2.2.4 N°1 de la OGUC, y el artículo 20 del Código Civil, infringiendo, con ello, el principio de legalidad al cual se encuentran sujetos los organismos públicos en virtud de lo previsto en los artículos 6 y 7 de la CPR.

Además, y en ese afán de construir su propia definición del vocablo loteo, esa Superintendencia falsea los hechos al señalar que el proyecto se trataría de un loteo “...*pese a que el titular haya utilizado el mecanismo del D.L. N° 3516, que permitía la subdivisión de predios rústicos (rurales) en la fecha de la solicitud*”, en circunstancias que a esa SMA le consta que el titular del Proyecto Chaguay no ha efectuado ninguna subdivisión de acuerdo al D.L. N° 3.516 de 1980, puesto que **es un hecho indisputado que ese desarrollador compró una serie de parcelas existentes al año 1979, que él no subdividió.**

Adicionalmente, y en invocación de “un principio de realidad”, esa Superintendencia señala que “*existen una serie de acciones del titular que buscan que las parcelas se configuren actualmente como un loteo, con sus correspondientes obras de urbanización (que serán abordadas más adelante) y vías públicas, para habilitar su uso con fines habitacionales, sin sujetarse a los fines dispuestos por la normativa anterior del D.L. N° 3.516*”.

Jurídica y fácticamente, tales afirmaciones son absolutamente falsas, desde que el proyecto no ha ejecutado obra de urbanización alguna -lo cual demostraremos- y desde que es imposible que se configure un loteo en un proyecto que no contempla la división de suelo, ni la apertura de nuevas vías públicas, como ocurre con el Proyecto Chaguay.

Por lo tanto, **la única realidad es que el Proyecto Chaguay no es un loteo.**

#### **V.1.2. El Proyecto Chaguay no es un “conjunto de viviendas”**

La expresión “*conjunto de viviendas*” no se encuentra definida en la normativa ambiental ni en la normativa urbanística general.

Sin embargo, esta última regulación sí contempla una definición legal del vocablo “*Vivienda*”, la que se encuentra contenida en el artículo 1.1.2. de la OGUC en que se señala lo siguiente:

*“Vivienda: edificación o unidad destinada al uso habitacional”.*

Por su parte, la palabra “*Conjunto*”, de acuerdo al Diccionario de la lengua española, tiene 10 acepciones, siendo pertinente citar las siguientes:

*“4. m. Agregado de varias personas o cosas.*

*6. m. Totalidad de los elementos o cosas poseedores de una propiedad común, que los distingue de otros; p. ej., los seres vivos”.*

De acuerdo con lo anterior, bien valdría decir que un “Conjunto de viviendas” está compuesto por un “*agregado de varias edificaciones o unidades destinadas al uso habitacional*”.

En este contexto, salta a la vista que el Proyecto Chaguay, consistente en la habilitación de obras interiores consistentes en redes, en parcelas existentes, no es un conjunto de viviendas, ya que no se trata de un conjunto o agregado de varias edificaciones destinadas al uso



habitacional. De esta manera, el proyecto no es un conjunto de viviendas, así como tampoco contempla un conjunto de viviendas.

No altera lo recién expresado el hecho que en el proyecto se haya contemplado, en su momento, la edificación de una única casa, correspondiente a la vivienda del cuidador de los terrenos, ya que la descripción del literal h.1. se refiere expresamente a “conjuntos” y no a una sola unidad.

Asimismo, debemos poner de relieve que el Proyecto Chaguay no desarrolla, edifica ni contempla la construcción de un conjunto de viviendas, toda vez que la posibilidad de que cada adquirente de alguna de las 158 parcelas existentes en el citado proyecto construya su vivienda, está dada por el inciso 1° del artículo 55 de la LGUC, y no por la existencia del Proyecto Chaguay.

Así, el inciso 1° del artículo 55 de la LGUC establece lo siguiente:

*“Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores 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” (énfasis agregado).*

Aquí se puede apreciar que el artículo 55 de la LGUC, en su inciso 1°, establece la regla general sobre la posibilidad de efectuar apertura de calles, subdividir para formar poblaciones o levantar construcciones en las áreas rurales, regla general que está dada por la prohibición de dichas actividades y obras en las áreas rurales.

Sin embargo, **el propio inciso 1° del artículo en cuestión establece, a continuación, una serie de excepciones a esta prohibición**, en virtud de las cuales se admiten las construcciones para los siguientes fines:

- a. Para aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o
- b. **Para las viviendas del propietario del mismo y de sus trabajadores**, o
- c. 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.

Tales excepciones, por lo demás, son así recogidas en el dictamen N° 35.926, de 2013, de la CGR, en el que se indica en esta materia, y en lo que interesa, lo siguiente:

*“[...] es menester anotar, en primer término, que el artículo 55 de la LGUC prescribe, en su inciso primero, que fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores 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” (énfasis agregado).*

Por lo tanto, resulta pacífico afirmar que las construcciones correspondientes a las viviendas del propietario están admitidas, por ley, en los terrenos ubicados fuera de los límites urbanos de los respectivos planes reguladores, esto es, en las áreas rurales, en virtud del régimen previsto en el artículo 55 de la LGUC.

De manera adicional, también cabe señalar que, en virtud de lo previsto en el inciso 2° del artículo 2.1.1. de la OGUC, las disposiciones de la LGUC y de la OGUC priman por sobre las disposiciones de los Instrumentos de Planificación Territorial. Por lo tanto, si la vivienda del propietario está admitida en el inciso 1° del artículo 55 de la LGUC, ningún Instrumento de Planificación Territorial puede prohibir o condicionar el emplazamiento de ellas en estas áreas.

Así lo ha entendido, también, la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en su **Circular Ord. N° 220, de fecha 12 de abril de 2019, DDU 417**, mediante la cual *“imparte instrucciones sobre la aplicación de ciertas disposiciones del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”*.

En dicha circular, la referida División Ministerial estableció, en lo que aquí resulta relevante, lo que a continuación se señala:

*“2. Cabe señalar, en primer término, que en virtud de lo prescrito en el inciso primero del artículo 55° en análisis, la regla general indica, que fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores, esto es en las áreas rurales, no está permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones.*

*No obstante, en tal inciso primero, se singularizan específicamente excepciones a la prohibición precedentemente mencionada. Estas son: i) aquellas construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble; ii) las viviendas del propietario y sus trabajadores; y iii) 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” (énfasis agregado).*

En la parte recién extraída del citado pronunciamiento, en la cual se analiza lo previsto en el inciso primero del artículo 55 de la LGUC, se menciona, claramente y sin ambages, que **las viviendas del propietario constituyen una excepción a la prohibición de levantar construcciones en el área rural, de lo que se desprende inequívocamente, como ya hemos señalado, que tales viviendas se pueden emplazar en dichas áreas rurales.**

Este criterio, ha sido ratificado por la aludida División Ministerial en el **punto 2.2.** de la **Circular Ord. N° 12, de fecha 18 de enero de 2021, DDU 455**, pronunciamiento que, a su

vez, ha sido respaldado, en cuanto a su validez, por el **dictamen N° E154.966**, de fecha 11 de noviembre de 2021, de la CGR.

Por lo tanto, resulta claro que de la correcta lectura e interpretación que la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo hace del régimen previsto en el inciso 1° del artículo 55 de la LGUC, se concluye que **la construcción de las viviendas del propietario está admitida, por ley, en los predios emplazados en las áreas rurales.**

Así también lo ha entendido, por lo demás, la Seremi Minvu en su ya citado **Ord. N° 4.497, de fecha 29 de septiembre de 2014.**

También ha seguido este mismo criterio esa entidad ministerial en su **Ord. N° 1.405, de fecha 4 de mayo de 2021**, el cual se refiere, precisamente, al **proyecto La Cumbre, ubicado en un APE de la comuna de Colina.**

En ese mismo sentido, la mencionada Secretaría Regional ha resuelto recientemente, de forma tajante y en estricto apego al régimen jurídico aplicable en las áreas rurales, que por expresa disposición legal, contenida en el inciso 1° del artículo 55 de la LGUC, las viviendas del propietario y de sus trabajadores, entre otras construcciones, están siempre admitidas en las áreas rurales, con independencia que éstas se emplacen en un APE del PRMS o en cualquier otra área regulada por ese IPT.

Aquello se expresa claramente en su **Resolución Exenta N° 170, de fecha 11 de febrero de 2022**, la cual, al resolver sobre un reclamo interpuesto en contra de la DOM de Colina que había rechazado un permiso de edificación para una vivienda en un lote emplazado en el proyecto **Mirador Pie Andino**, ubicado en un APE de la comuna de Colina, señaló, apoyándose en las referidas circulares DD 417 y 455, lo siguiente:

*“9. Que, respecto a las construcciones en el área rural, independiente de que éstas se emplacen en el Área de Preservación Ecológica del PRMS o en cualquier otra zona regulada por dicho IPT, debe ajustarse a lo señalado en el inciso primero del artículo 55 de la LGUC, donde se prescribe que, sin perjuicio de que fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, **sí se permite excepcionalmente la realización de determinadas construcciones, dentro de las que se encuentra las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, entre otras** (énfasis agregado).*

*Lo anterior, atendido a lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 2.1.1. de la OGUC, en virtud del cual se debe tener presente que la LGUC es un cuerpo normativo de mayor jerarquía que el PRMS, por lo que prevalece el inciso 1° del Art. 55 LGUC por sobre lo dispuesto en el referido IPT.*

*10. En este sentido, la **Circular DDU 417**, ratificada por la reciente **Circular DDU 455**, instruye sobre la aplicación de ciertas disposiciones del artículo 55° de la LGUC, prescribiendo lo siguiente en el numeral 2:*

*“No obstante, en [el inciso primero del Art. 55 LGUC], se singularizan específicamente excepciones a la prohibición precedentemente mencionada. Estas son: i) aquellas construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble; **ii) las viviendas del propietario y sus trabajadores;** y iii) 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” (lo destacado es nuestro).*

*Y, particularmente respecto de las construcciones indicadas en las letras i) e ii) recién transcritas, la **Circular DDU 455** reitera lo indicado en el numeral 6 de la DDU 417, al prescribir lo siguiente en la tabla insertada en su **pág. 6**:*

*“Para el otorgamiento del permiso de edificación respectivo, para las [construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble; y para las viviendas del propietario del inmueble y sus trabajadores], **no se requerirá de los informes favorables, ni las autorizaciones previas de los servicios mencionados en los incisos tercero y cuarto del artículo 55 LGUC.** Además, [para estas construcciones tampoco] serán exigibles las obligaciones del inciso primero del art. 2.2.4. Bis de la OGUC, atendiendo a que dicho artículo hace referencia a “proyectos aprobados en el área rural conforme al Artículo 55 de la LGUC”, y que las solicitudes de permiso de edificación para los mencionados literales se tramitan conforme a las reglas generales.”*

*11. Que, finalmente, el **Artículo 2.1.19. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones** (en adelante OGUC), dirigido a normar, entre otros, a las edificaciones que autoriza el citado Artículo 55° de la LGUC, establece que dichas construcciones deberán dar cumplimiento a la siguiente indicación:*

*“3. Para las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, (...) a que alude el inciso primero del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se deberá solicitar el permiso de edificación correspondiente del Director de Obras Municipales, conforme lo exige el artículo 116 del mismo cuerpo legal, acompañando los antecedentes que señala el artículo 5.1.6. de esta Ordenanza. Dicha Autoridad lo concederá previa verificación del cumplimiento de las normas generales de edificación que contempla esta Ordenanza, sin perjuicio del pago de los derechos municipales que procedan. En caso de anteproyectos, se acompañarán los antecedentes que señala el artículo 5.1.5.”,*

Por lo tanto, resulta jurídicamente indiscutible que, por expreso mandato legal, las viviendas de los propietarios pueden ser construidas en los terrenos que se ubican en áreas rurales, situación que se posibilita, insistimos, no por la existencia del Proyecto Chaguay, sino en virtud del inciso 1° del artículo 55 de la LGUC. De tal manera, bien pueden ser adquiridas las 158 parcelas existentes en el Proyecto Chaguay, y los 158 propietarios de las mismas podrán construir sus respectivas viviendas, solicitando los correspondientes permisos de edificación a la DOM, lo cual puede hacerse desde 1979, época en la que se generaron tales parcelas por el anterior propietario.

Formulado este alcance, corresponde consignar que, para otro proyecto de características muy similares al Proyecto Chaguay, el SEA consideró que aquél no correspondía a un “conjunto de viviendas” y que, por tanto, no se configuraba la tipología de ingreso al SEIA prevista en el literal h.1.) del artículo 3 del RSEIA.

En efecto, mediante el Ord. N° 20211310232, de fecha 23 de agosto de 2021, el SEA de la Región Metropolitana informó a esa Superintendencia sobre si el proyecto “La Cumbre”, ubicado en el área rural de la comuna de Colina, en un sector en que el PRMS define un APE, debía ingresar obligatoriamente al SEIA. Sobre el particular, el referido servicio informó lo siguiente:

**“... es preciso señalar que *los proyectos de parcelación como el de la especie, no constituyen proyectos inmobiliarios pues no construyen viviendas, si no que solo habilitan los terrenos para las parcelas, por tanto, no es posible configurar el ingreso al SEIA por esta vía. Lo anterior se debe a que quien sería el titular del proyecto no es quien edifica el “conjunto de viviendas” requerido por el legislador para configurarse la tipología de ingreso.***

*Además, resulta importante mencionar que de ingresar al SEIA un proyecto de estas características nos encontraríamos en el escenario de que varias personas – compradores de las parcelas – se verían obligados a ejecutar dicha RCA, asumiendo todas las obligaciones y responsabilidades que derivan de ésta.*

*Sobre el punto, y conforme al ORD. N° 180127/2018 de fecha 26 de enero de 2018 que “Imparte Instrucciones sobre antecedentes legales necesarios para someter un Estudio o Declaración de Impacto Ambiental al SEIA, sobre el cambio de titularidad y/o representante legal, y para efectuar presentaciones al Servicio de Evaluación Ambiental”, se entiende que el titular de un proyecto o actividad es la persona natural o jurídica responsable del mismo, y a su turno, la responsabilidad del cumplimiento de una Resolución de Calificación Ambiental recae en su titular, todo, de conformidad a lo establecido en el artículo 24 inciso final de la LGBMA, norma que en lo pertinente señala:*

*“(...) El titular del proyecto o actividad, durante la fase de construcción y ejecución del mismo, deberá someterse estrictamente al contenido de la resolución de calificación ambiental respectiva”.*

*Bajo estos aspectos normativos y teniendo presente que el proyecto en su diseño no contempla la construcción de viviendas, de ingresar el proyecto al SEIA nos encontraríamos ante un supuesto de divisibilidad de la RCA, cuestión que, atendida la naturaleza jurídica de dicho acto administrativo terminal, no es procedente. En este sentido, las obligaciones derivadas de una RCA, atendida su naturaleza no son divisibles, desde que en la especie la división de responsabilidades no sería oponible a la autoridad ambiental, de manera tal que, al no existir certeza respecto del destino que les darán los compradores a sus respectivas parcelas, no resulta procedente endosar tampoco la responsabilidad a cada comprador, teniendo presente para ello,*

*la imposibilidad de que una RCA tenga múltiples titulares” (énfasis y subrayado agregado).*

Eses mismo criterio, por lo demás, ha sido sostenido por el SEA en otras ocasiones y respecto de otros proyectos, en los cuales señaló que este de proyectos en que se ejecutan obras de habilitación interior de parcelas rurales:

*“No califica como proyecto inmobiliario (...), además corresponde a una parcelación, donde **el régimen de edificación será autoconstrucción asociada a los requerimientos y plazos establecidos por cada propietario, por tanto, no comparten un factor común, tal como el mismo momento de construcción, el mismo tipo habitacional, entre otros***<sup>10</sup>” (énfasis agregado).

A su turno, la Dirección Ejecutiva del SEA ha seguido el mismo criterio ante un caso similar, señalando que el acondicionamiento de parcelas para dar accesibilidad a las mismas, no implica que el proyecto que lo contemple sea un “conjunto de viviendas” para los efectos del SEIA, criterio que se contiene en la Resolución Exenta N° 45/2017, de fecha 17 de enero de 2017, de esa Dirección Ejecutiva, en que se dispuso lo siguiente:

*“En relación a lo mencionado en el segundo supuesto del literal h.1., del artículo 3 del RSEIA, respecto de la existencia de un conjunto de viviendas para estar en presencia de un proyecto inmobiliario que pudieran determinar el ingreso al SEIA, es posible señalar **que el Proyecto no construirá viviendas, sino sólo obras tendientes a dar accesibilidad a las 154 parcelas, las que incluyen obras de pavimentación, captación y conducción de aguas lluvias, redes de agua potable y alumbrado privado.***

*Por lo anterior, esta Dirección Ejecutiva **concluye que el proyecto en consulta no corresponde a un conjunto de viviendas**” (énfasis agregado).*

Por lo tanto, no sólo resulta claro que **el Proyecto Chaguay no es un conjunto de viviendas**, sino que la propia autoridad ambiental que se encarga de efectuar los análisis de ingreso al SEIA ha establecido, repetidamente, que **proyectos que tienen prácticamente las mismas características que Chaguay, no son un conjunto de viviendas.**

En ese mismo sentido, la Dirección Ejecutiva del SEA, en su ya citado Ord. D.E. N° 20209910245, de fecha 13 de marzo de 2020, recalca, respecto del concepto de “*Conjuntos habitacionales*” contenido en el sub literal g.1.1) del artículo 3 del RSEIA, -el cual guarda una estrecha similitud con el concepto de “*Conjunto de viviendas*”-, que “...tratándose de proyectos con fines habitacionales **que no impliquen la construcción de viviendas, no correspondería el ingreso en razón de lo dispuesto en el sub literal g.1.1), que es específico para este fin y que establece como requisito la construcción de las mismas**” (énfasis agregado).

---

<sup>10</sup> Resoluciones Exentas SEA Regional de la Araucanía, N°s 97, 98 y 99, todas ellas de proyectos distintos.

Para cerrar este punto, nos cabe precisar que, si bien es cierto lo que señala esa SMA en el punto (iii) del considerando 22 de su R.E. N° 229 de 2022, en orden a que en el sub literal h.1. del artículo 3 del RSEIA no se establece un verbo rector de acción actual asociado a la expresión “conjunto de vivienda”, aquello no puede significar otra cosa que el proyecto en sí mismo sea o constituya un conjunto de viviendas, pero en ningún caso puede significar que a partir de esa ausencia de un verbo rector esa Superintendencia se invente novedosos, y por cierto ilegales, verbos rectores, como los de “*generación del conjunto de viviendas*” o “*habilitación del conjunto de viviendas*”, ya eso implica crear nuevos elementos que no se han considerado dentro de la descripción de la tipología, lo cual resulta ilegal e improcedente.

Además, resulta absurdo que esa Superintendencia intente requerir de ingreso al SEIA a aquellos proyectos que lisa y llanamente no configuran la tipología ni proyectan obras o acciones que la configurarían, bajo el pretexto que se “generaría el núcleo de una tipología”. Resulta absurdo aquello, dado que bajo ese parámetro que pretende aplicar esa SMA podría ser un conjunto de viviendas una subdivisión cualquiera aprobada por la DOM o certificada por el SAG, que generase una cierta cantidad de lotes en los cuales la normativa urbanística admitiera el uso de vivienda, criterio irracional que significaría que esa SMA destinase recursos a fiscalizar, entonces, cada aprobación de subdivisiones emitidas por las Direcciones de Obras Municipales a lo largo de Chile, para así requerir de ingreso al SEIA a los titulares de las mismas.

Del mismo modo, resulta ilegal que la SMA afirme que “*no es un requisito legal el que deba haberse materializado la ejecución de las obras o actividades asociadas a la tipología, ya que, tal como se ha expuesto, el objetivo de la evaluación ambiental se vería desnaturalizado*”. Y es ilegal esa afirmación, toda vez que la potestad de requerir de ingreso al SEIA a un proyecto, prevista en el artículo 3, letra i) de la LOSMA, opera respecto de los proyectos que “*debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental*”. Así se lee claramente del texto de esa disposición, el cual reza de la siguiente manera:

*“Artículo 3°.- La Superintendencia tendrá las siguientes funciones y atribuciones:*

*i) Requerir, previo informe del Servicio de Evaluación, mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10 de la ley N° 19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y no cuentan con una Resolución de Calificación Ambiental, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente”* (subrayado agregado).

Como se aprecia, la ley ha establecido claramente que la SMA puede requerir de ingreso a los titulares de proyectos que debieron someterse al SEIA, utilizando el legislador el pretérito perfecto simple de la tercera persona plural del verbo deber, lo que evidentemente significa que quienes se encuentran en la hipótesis de ser requeridos por la SMA son los que tenían o debían ingresar al SEIA y en su momento no lo hicieron, y no los que deben ni los que deberán. Cabe preguntarse, entonces, quiénes son aquellos que debieron ingresar (en pretérito perfecto simple) al SEIA y no lo hicieron. La respuesta, está en el inciso 1° del artículo 8 de la Ley N° 19.300, en cuanto establece lo siguiente:

*“Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley”.*

En consecuencia, quien debió ingresar al SEIA y no lo hizo, ha sido el titular de un proyecto señalado en el artículo 10 de esa ley, que ha ejecutado, o iniciado la ejecución del mismo, o lo ha modificado, sin evaluarse previamente en el SEIA.

En otras palabras, está en la hipótesis de ser requerido de ingreso al SEIA quien ya ejecutó o inició la ejecución del proyecto descrito en el artículo 10 de la Ley N° 19.300 que no se evaluó dentro de ese sistema, puesto que ellos han eludido su obligación de ingreso al SEIA, pero jamás estará en esa hipótesis quien aún no lo ha iniciado, ya que él debe o deberá evaluar su proyecto dentro del SEIA de forma previa a su ejecución, pero no se encuentra en la situación de haber debido hacerlo. O sea, sin ejecución no existe la posibilidad que la SMA requiera de ingreso al titular de un proyecto, toda vez que no existe elusión. De otro modo, la Superintendencia del Medio Ambiente, en su afán “preventivo”, podría requerir de ingreso al SEIA a quien ha obtenido un anteproyecto o un permiso de edificación, pero que aún no inicia obras, por considerar esa entidad de fiscalización que ese proyecto debe ingresar al SEIA en algún momento, interpretación que no sólo es ilegal, sino que es derechamente absurda.

#### **V.1.3. El Proyecto Chaguay no contempla las “obras de edificación” señaladas en la R.E. N° 229 de 2022**

Al no tratarse el Proyecto Chaguay de un loteo ni de un conjunto de viviendas, resulta indiferente si contempla o no obras de edificación, ya que la tipología de ingreso al SEIA que se analiza necesita, para su configuración, que se trate de alguna de esas categorías, con las que el proyecto, reiteramos, no cumple.

En todo caso, cabe señalar que la única obra de edificación que se contempló, en su momento, en el proyecto, fue la vivienda del cuidador de los sitios.

Sin embargo, en caso alguno el Proyecto Chaguay contempla, ni ha contemplado, obras de edificación destinadas a las viviendas en las parcelas existentes, ya que el proyecto no consiste en la ejecución de tales construcciones, limitándose el proyecto a ejecutar obras de habilitación y pavimentación de caminos privados interiores y obras de redes y distribución de agua potable y energía eléctrica.

Las construcciones de las viviendas de los propietarios en cada una de sus respectivas parcelas, por lo demás, están admitidas, como ya se dijo, por el inciso 1° del artículo 55 de la LGUC, de manera que no es el Proyecto Chaguay el que posibilita el emplazamiento de las mismas, sino que es la propia ley.

Por lo tanto, es falso que el proyecto contemple las obras de edificación que se señalan en su resolución.



A su vez, los “*elementos publicitarios, señalética y mobiliario urbano*” a los que se hace referencia en el punto (iv) del considerando 22 de su R.E. N° 229 de 2022, no son obras de edificación, ya que aquellos elementos no son edificios y respecto de los mismos no se requiere de un permiso de edificación de la Dirección de Obras Municipales.

Vinculado a lo que aquí hemos expuesto, nos llama la atención que esa SMA cite, en relación con las supuestas “edificaciones de vivienda” -que no contempla el proyecto-, el artículo 59 bis de la LGUC, y, en relación con los “elementos publicitarios, señalética y mobiliario urbano” el artículo 116 bis G de la misma ley, dado que, al examinar ambas disposiciones legales, se ve que aquellas no tienen relación, de ningún tipo, con algún concepto de obras de edificación.

#### **V.1.4. El Proyecto Chaguay no contempla “obras de urbanización”**

En esta materia, corresponde indicar que la OGUC define el vocablo “*Urbanizar*” en su artículo 1.1.2, y el vocablo “*Urbanización*” en su artículo 2.2.1. Asimismo, el mencionado reglamento también señala los denominados “*Estándares mínimos de las obras de urbanización fuera del terreno propio*” en su artículo 2.2.4. Bis. A continuación, nos referiremos a las definiciones normativas de cada uno de esos vocablos y expresiones:

*“Artículo 1.1.2. “**Urbanizar**”: ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo, y fuera del terreno propio en los casos del inciso cuarto del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones” (subrayado agregado).*

*“Artículo 2.2.1. 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” (énfasis y subrayado agregado).*

*“Artículo 2.2.4. Bis. Tratándose de proyectos aprobados en el área rural conforme al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones desvinculados de la*

*vialidad existente, será obligatorio que éstos se conecten con al menos una vía pública. En estos casos los estándares mínimos de las obras de urbanización de la vía de conexión, dentro y/o fuera del predio, será pavimento en tierra debidamente estabilizado y compactado, con una solución para la evacuación de aguas lluvia. La conexión mencionada podrá ser una servidumbre de tránsito.*

*Estos proyectos deberán ejecutar las mitigaciones determinadas por el respectivo Informe de Mitigación de Impacto Vial, en los casos que proceda, conforme al artículo 1.5.1. de esta Ordenanza.*

*En los casos a que se refieren los numerales 1, 2 y 3 del artículo 2.2.4., cuando se trate de proyectos localizados en el área urbana que estén desvinculados de la vialidad existente, los estándares mínimos de obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio, serán la ejecución de las obras de pavimentación frente al predio, referidas al pavimento de la acera y el pavimento de la calzada hasta el eje de la calzada con un máximo de 7 m, de acuerdo a las características de la pavimentación de la vía en la cuadra en que se emplaza. Asimismo, el resto de la vía deberá contar, a lo menos, con pavimento en tierra debidamente estabilizado y compactado, con una solución para la evacuación de aguas lluvia”.*

De conformidad con las citadas disposiciones, para que se esté en presencia de una “Urbanización”, deben concurrir los siguientes requisitos:

- a. Debe tratarse de la ejecución o ampliación de las obras indicadas en el artículo 134 de la LGUC, y, copulativamente,
- b. Tales obras deben ejecutarse en alguno de los siguientes espacios:
  - i. En el espacio público existente; o,
  - ii. Al interior de un predio, en las vías contempladas en un proyecto de loteo; o
  - iii. En el área de un predio que se encuentre afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo, o
  - iv. Fuera del terreno propio en los casos del artículo 2.2.4. Bis, y con los estándares indicados en dicho artículo.

Respecto al primero de los requisitos recién enunciados, las obras indicadas en el artículo 134 de la LGUC son “[...] *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 de aguas lluvias, y las obras de defensa y servicio del terreno*”.

Una lectura apresurada y aislada de este último precepto legal podría llevar a entender, equivocadamente, que las obras mencionadas precedentemente conllevan por sí solas la acción de “urbanizar” o ser ellas, en sí mismas, obras de urbanización. Sin perjuicio de ello, y no obstante el hecho que las obras del Proyecto Chaguay podrían enmarcarse dentro de aquellas, para que éstas sean consideradas obras de “urbanización” es menester que aquellas se encuentren comprendidas en alguna de las 4 hipótesis de ubicación singularizadas precedentemente.

En esta línea, corresponde señalar que es un hecho incontrovertido que las instalaciones interiores del Proyecto Chaguay se han comenzado a ejecutar, y se seguirán ejecutando, en las fajas de servidumbres existentes y al interior de terrenos privados, por lo cual se descarta desde ya la hipótesis de ejecución (i) en el espacio público existente y (iv) fuera del terreno propio.

Por su parte, el terreno en el cual se ejecuta y se continuará ejecutando el proyecto está conformado por parcelas ya existentes, cuyo origen se remonta a una subdivisión predial aprobada por el SAG el año 1979, según consta en la Resolución N° 479, de fecha 28 de noviembre de 1979, cuyos planos fueron archivados bajo el número 23.737-A del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1979.

En atención a lo anterior, podemos afirmar tajantemente que tampoco existe ningún (ii) proyecto de loteo que contemple en su interior la apertura de vías públicas –lo cual ya hemos demostrado en este escrito–, por lo que no se cumple este requisito para que las obras puedan ser consideradas obras de “urbanización”.

Sobre lo recién señalado, es necesario recordar que, para verificar si estamos en presencia de un “loteo” se debe tener en cuenta, primeramente, que el artículo 1.1.2. de la OGUC, define “loteo de terrenos” como el *“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”* (subrayado agregado).

En la especie, el Proyecto Chaguay, según lo que ya hemos apuntado, se emplaza en un terreno conformado por parcelas existentes y éste no contempla la apertura ni la urbanización de nuevas vías públicas. De esta forma, no estamos en presencia de un “loteo”, sino que de un proyecto desarrollado sobre la base de una subdivisión predial existente, aprobada de forma previa, hace más de 40 años, por el SAG.

Este criterio, ha sido compartido plenamente por la Secretaria Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, según se lee de su Ord. N° 5.978, de fecha 24 de noviembre de 2014, en que, en un caso similar al de la especie, señaló lo siguiente:

*“[...] la apertura y pavimentación de calles, habilitación de red de distribución de agua potable, red de alumbrado y un sistema de evacuación de aguas lluvias, este Servicio manifiesta que dichas obras no se encuentran entre las definidas por el artículo 3° letra h1 del Reglamento de Evaluación Ambiental, ya que **no corresponden a un loteo** [...]”* (énfasis y subrayado agregado).

De esta manera, queda demostrado que en la especie no se configura un loteo, por lo cual no nos encontramos ante la segunda hipótesis de ubicación, que determinaría que las redes interiores aludidas constituyeran obras de “urbanización”.

A su vez, respecto de la hipótesis de estar situadas las obras (iii) en el área de un predio que se encuentre afecta a utilidad pública por el IPT respectivo, debe señalarse que los predios en los cuales se insertan las obras se encuentran comprendidos únicamente en el PRMS, el

cual no contempla ninguna afectación a utilidad pública en los terrenos correspondiente a las parcelas donde se ejecutan las obras del Proyecto Chaguay.

A su turno, y relacionado con lo anterior, es menester hacer referencia al artículo 2.2.4. de la OGUC, el cual establece las hipótesis en que el propietario de un predio estará a obligado a ejecutar obras de urbanización, disponiendo al efecto lo siguiente:

*“Artículo 2.2.4. 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. [...].*
- 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. [...].***
- 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 [...]**” (énfasis agregado).*

De acuerdo a la disposición reglamentaria recién transcrita, la obligación de urbanizar se configura en los siguientes supuestos:

- a. Cuando se trate de un loteo;
- b. Cuando se trate de proyectos acogidos a la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, cuyo predio se encuentre afecto a utilidad pública por el respectivo IPT.
- c. Cuando se trate de subdivisión afecta a declaratoria de utilidad pública por el IPT y no contemple apertura de nuevas vías públicas por iniciativa del propietario.

Respecto del concepto de loteo, nos remitimos a lo señalado en cuanto a que el Proyecto Chaguay no se trata de un loteo.

A su vez, el proyecto de acondicionamiento de parcelas no contempla el acogerse a la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, ni tampoco contiene en su interior superficies afectas a declaratorias de utilidad pública por un instrumento de planificación territorial, por lo cual no se configura en la especie la obligación de urbanizar respecto del propietario de las parcelas referidas en esta presentación.

Por último, debe descartarse el tercer escenario que hace nacer la obligación de urbanizar, toda vez que, según se expuso anteriormente, el Proyecto Chaguay no contempla ninguna subdivisión, sino que aquel consiste en el acondicionamiento de parcelas ya existentes, provenientes de una subdivisión rural aprobada por el SAG con fecha 28 de noviembre de 1979.

En consideración a lo que se ha expresado, se puede concluir que, de conformidad a la normativa aplicable, las instalaciones que contempla el Proyecto Chaguay no constituyen “obras de urbanización”, lo cual implica, además, que no requieren ni han requerido, de un permiso de construcción.

En lo referente a la naturaleza de las obras ejecutadas en el Proyecto Chaguay y a la circunstancia de no requerirse, normativamente, un permiso de la DOM respecto de ellas, corresponde indicar que, en su momento, un funcionario de la Dirección de Obras Municipales de Lo Barnechea fiscalizó las mencionadas obras de habilitación interior que se estaban ejecutando en el proyecto y, probablemente por error, estimó que las mismas eran obras de urbanización y que aquellas se ejecutaban sin el permiso de la DOM, por lo cual cursó una denuncia, la número 15706 de junio de 2019, por la supuesta infracción de ejecutar obras de urbanización sin permiso de esa Dirección de Obras, la cual remitió al Juzgado de Policía Local de Lo Barnechea.

Dentro del mencionado procedimiento infraccional, nos hicimos parte y contestamos la denuncia solicitando que ella fuese desechada, toda vez que, en términos similares a los aquí expuestos, argumentamos que las obras ejecutadas no constituían obras de urbanización y que, por lo tanto, no se requería contar con un permiso de la DOM para la ejecución de las mismas.

A su vez, el Sr. Juez de Policía Local de Lo Barnechea solicitó un informe a la DOM sobre la denuncia, respondiendo dicha unidad municipal mediante el Oficio DOM N° 733/2019, de fecha 22 de julio de 2019, en el cual informó, expresamente, que los trabajos en ejecución llevados a cabo por Desarrollos La Dehesa SpA en parte de las parcelas provenientes de la subdivisión de la hijuela N° 4 del fundo Santa Sara de Chicureo, de esa comuna, “*no requieren Permiso de Ejecución de Obras de Urbanización por no corresponder a ninguno de los contemplados en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones*”.

Con el mérito de tales antecedentes, el Sr. Juez de Policía Local de Lo Barnechea dictó su sentencia de fecha 6 de agosto de 2019, en los autos infraccionales rol N° 254.064/2019, y teniendo en cuenta las alegaciones de esta parte y lo informado por la DOM, resolvió **no hacer lugar a la denuncia infraccional**. Dicha sentencia, que descarta que en el Proyecto Chaguay se hayan ejecutado obras de urbanización sin permiso de la DOM, se encuentra firme y ejecutoriada.

Por lo tanto, existe una sentencia dictada por un tribunal de la República que, con efecto de cosa juzgada, ha ratificado que las obras del Proyecto Chaguay no requieren de un permiso de urbanización. De esta manera, existiendo un fallo judicial sobre la materia, lo que corresponde es ceñirse a lo resuelto por la justicia puesto que, de otro modo, se estaría cuestionando el efecto de una sentencia que se encuentra firme y ejecutoriada, dando origen, con ello, a las responsabilidades legales pertinentes.

Relacionado con este aspecto, resulta totalmente improcedente que, con posterioridad a dicho fallo, la Municipalidad de Lo Barnechea, quien fue parte en ese procedimiento infraccional, señalare, mediante el Ordinario Alcaldicio N° 26, de 15 de enero de 2021, que las obras de infraestructura del proyecto “*requieren de los permisos de la Dirección de Obras*

*Municipales y de los informes favorables de la Seremi Minvu y SAG, conforme al inciso 4° del artículo 2.1.29 de la OGUC”.*

Aquello es improcedente, por una parte, por apartarse de lo resuelto en una sentencia firme y ejecutoriada pronunciada por un tribunal de la República, pronunciada en un procedimiento de que fue parte esa Municipalidad y que fue iniciado a instancias de ella.

También resulta improcedente, dado que viene a contradecir lo que en el señalado procedimiento judicial informó la DOM del referido municipio, organismo que es el competente, y no el Alcalde u otra dirección municipal, para velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del plan regulador comunal y de las ordenanzas correspondientes, según lo previsto en el artículo 24, letra a) de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Por otra parte, también es improcedente lo señalado por la Municipalidad de Lo Barnechea, toda vez que, respecto de las obras de infraestructura, la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha establecido, en el punto 6 letra “b” de su Circular Ord. N° 295, de fecha 29 de abril de 2009, DDU 218, que *“No requerirán del permiso de la Dirección de Obras Municipales, las obras que no contemplen un edificio”*, circular que también señala, en el mismo punto 6 letra “c”, que *“Las redes y trazados de infraestructura no requerirán de las autorizaciones del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, toda vez que se encuentran siempre admitidas y se sujetan a las disposiciones de los organismos competentes”*, hipótesis ambas en las cuales están las redes de infraestructura instaladas en el Proyecto Chaguay.

Finalmente, es necesario hacer presente que esa SMA se equivoca por completo al señalar que el Proyecto Chaguay contempla obras de urbanización, dado que mal entiende que la habilitación de caminos y las instalaciones de redes de agua potable y electricidad, corresponderían a *“lo que el artículo 134 de la LGUC define como obras de urbanización”*. No obstante, de la simple lectura de ese precepto legal se puede apreciar que él, en caso alguno, define obras de urbanización, ya que sólo se limita a señalar los trabajos que deberá ejecutar, a su costa, el propietario de un terreno.

Empero, y como ya lo hemos señalado, los vocablos “Urbanizar” y “urbanización” no se encuentran definidos en dicho artículo, sino que se encuentran definidos en los artículos 1.1.2. y 2.2.1 de la OGUC, en los cuales se establece que, para estar en presencia de una “urbanización”, no sólo se requiere ejecutar, modificar o ampliar alguna de las obras señaladas en el artículo 134 de la LGUC, sino que estos trabajos deben realizarse a) 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, o b) en el espacio público existente, o c) fuera del terreno propio, en los casos contemplados en el artículo 2.2.4. bis de la OGUC.

Así lo ha entendido, también, la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en su Ord. N° 83, de fecha 22 de febrero de 2022, ya citado.

En consecuencia, y al no estar en ninguna de esas hipótesis la ejecución de las obras del Proyecto Chaguay, las mismas no son obras de urbanización.

Al respecto, sigue resultando curioso que esa Superintendencia insista en apartarse de las definiciones legales y construir sus propias definiciones para este caso en particular, lo cual está vedado por el artículo 20 del Código Civil, ya que si existe una definición legal es ésta la que debe aplicarse.

Asimismo, resulta inexplicable que esa SMA considere que el Proyecto Chaguay es un loteo, en circunstancias que en él no se ha ejecutado ninguna subdivisión del suelo, y que contempla obras de urbanización, en circunstancias que no se encuentra en las hipótesis descritas en los artículos 1.1.2. y 2.2.1. de la OGUC para estar en presencia de tales obras, puesto que, en otro caso, referente al proyecto “BSF-Puerto Madero”, de la comuna de Pudahuel, descartó que se configurase la tipología de ingreso al SEIA prevista en el literal h.2 del artículo 3 del RSEIA.

En efecto, mediante su Resolución Exenta N° 173, de fecha 2 de febrero de 2022, esa SMA dio inicio a un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA respecto del proyecto “BSF-Puerto Madero”, ubicado en la comuna de Pudahuel. Al analizar la tipología prevista en el literal h.2. del artículo 3 del RSEIA, esa SMA descarta que ella se haya configurado, expresando lo siguiente:

- Si bien el proyecto se encuentra en una zona latente y saturada.
- No corresponde a un proyecto de loteo *“toda vez que no se trata de una subdivisión territorial de ese tipo de acuerdo a la normativa aplicable y a las características de la partición y destino del terreno, y además dicha subdivisión no fue ejecutada por el titular”*.
- Tampoco corresponde a una urbanización, *“ya que, habiéndose utilizado el mecanismo de subdivisión idóneo para determinar las áreas del predio, si bien se contemplan obras del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, estas no se emplazan en el espacio público existente, al interior de un predio en las vías contempladas en el proyecto de loteo (puesto que como se indicó en el punto anterior, no se trata de un loteo), o en un área que se encuentra afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo”*.

Como se logra vislumbrar del pronunciamiento citado, esa SMA aplica de manera correcta, en él, los conceptos legales de “loteo” y de “urbanización” y que son los mismos conceptos que corresponde aplicar al Proyecto Chaguay según lo que hemos expuesto en esta presentación.

Así, el Proyecto Chaguay, al igual que el proyecto BSF-Puerto Madero, no es un loteo, ya que no se trata de una subdivisión territorial, pues ella fue realizada mucho antes, 40 años atrás, por una persona distinta al titular.

De la misma manera, el Proyecto Chaguay, al igual que el proyecto BSF-Puerto Madero, no corresponde a una urbanización, desde que si bien se contemplan obras que corresponderían

al artículo 134 de la LGUC, éstas no se emplazan en el espacio público existente, al interior de un predio en las vías contempladas en el proyecto de loteo (puesto que como se indicó en el punto anterior, no se trata de un loteo), o en un área que se encuentra afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

Por lo tanto, solicitamos a esa Superintendencia que actúe en consecuencia con el pronunciamiento recién citado y con las definiciones que contempla la LGUC y la OGUC que resultan aplicables a nuestro proyecto, y en virtud de las cuales, como hemos demostrado, cabe concluir que el Proyecto Chaguay no es un loteo y no contempla obras de urbanización, así como tampoco es un conjunto de viviendas.

**V.1.5. El Informe Técnico de fiscalización ambiental DFZ-2020-612-XIII-SRCA, de marzo de 2020, de esa SMA, concluyó que el proyecto no constituye un proyecto inmobiliario**

Los argumentos que hemos desplegado precedentemente son irrefutables y ellos, en lo medular, han sido ya presentados ante esa SMA, la cual los hizo suyos en el Informe Técnico de fiscalización ambiental **DFZ-2020-612-XIII-SRCA, de marzo de 2020**, citado en el considerando 10 de su R.E. N° 229 de 2022, documento que concluyó, **hace dos años atrás**, la fiscalización respecto del Proyecto Chaguay, concluyendo, de manera categórica, que éste no constituye un proyecto inmobiliario, ya que **no corresponde a un loteo o conjunto de viviendas**.

Aquella evidente conclusión se aprecia en el capítulo 5, punto 5.1., del aludido informe, en el cual ese organismo efectúa el “*Análisis de elusión – literal h*)”, manifestando, en la página 8, lo que se indica a continuación:

*“Respecto a el análisis de pertinencia de ingreso presentado por el titular, para el literal h), indica lo siguiente:*

*El Proyecto aquí analizado no constituye un proyecto inmobiliario, por cuanto no corresponde a loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como tampoco proyectos destinados a equipamiento, por lo cual no le aplica la tipología h.1.*

*En efecto:*

- *El Proyecto no constituye ni contempla un loteo de terrenos de acuerdo a la definición establecida en el artículo 1.1.2 del D.S. N° 47/1992 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por cuanto no efectuará la división del suelo ni de un territorio, así como tampoco la apertura de vías públicas. Al respecto, la subdivisión agrícola se encuentra ya efectuada, vigente y autorizada por el Servicio Agrícola y Ganadero mediante resolución N° 479 del año 1979, y los caminos interiores poseen la calidad de bienes privados.*
- *La habilitación de los caminos interiores privados que considera el Proyecto serán construidos a expensas de personas particulares, por lo que no pueden ser considerados como bienes nacionales (artículo 592 del D.F.L. N° 1/2000).*



- A su vez, las obras que se ejecutarán en ningún caso constituyen obras de urbanización, toda vez que no se subsumen en ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 2.2.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que dan lugar a la ejecución de ese tipo de obras, dado que: no se contempla un loteo, no se trata de un proyecto acogido a copropiedad inmobiliaria cuyo predio esté afecto a utilidad pública, y no se trata de la división de un predio afecto a utilidad pública por el instrumento de planificación.
- El Proyecto no contempla el desarrollo de conjuntos de viviendas que incluyan obras de edificación y/o urbanización, así como tampoco de la producción de agua potable, recolección ni tratamiento de aguas servidas asociadas a éstas.
- El Proyecto no contempla la producción de agua potable ni de energía eléctrica para las parcelas de la subdivisión agrícola Chaguay, sino sólo la habilitación de las redes.

De forma complementaria, se realiza el análisis del cumplimiento de los requisitos establecidos en los literales de la normativa, determinándose que:

- i) En cuanto al primer requisito, el proyecto fiscalizado se ubica en la Región Metropolitana la cual se encuentra declarada como zona saturada por material particulado fino respirable MP 2.5 mediante Decreto Supremo N°67/2014 del Ministerio del Medio Ambiente.
- ii) En cuanto al segundo requisito, el proyecto inmobiliario Chaguay no considera el loteo de las parcelas, sólo considera la habilitación de caminos, instalaciones de las redes de aguas potable y la de electricidad.
- iii) En cuanto al requisito del literal h.1.3, de acuerdo a la información contenida en la descripción del proyecto sometido a evaluación ambiental, este contempla como área intervenida 23,90 hectáreas mientras que para obras permanentes superficiales totalizan 10,21 hectáreas.

Dado lo anterior, es posible indicar que el proyecto no corresponde a uno listado en el artículo 10 de la Ley 19.300, específicamente en el literal h), dado que no corresponde a un proyecto de loteo o conjunto de viviendas” (énfasis y subrayado agregado).

Por su parte, en el punto 5, “Conclusiones” del referido informe, esa SMA remarca que “En consideración a los hechos constatados, es posible concluir que, con relación a los antecedentes y hechos analizados, el proyecto Inmobiliario Chaguay, no cumple con las características de un proyecto que debe someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, bajo el literal h) del artículo 10 de la Ley 19.300” (énfasis y subrayado agregado).

Tal razonamiento, y su conclusión respectiva, a la cual arribó esa SMA en el referido informe emitido en el presente procedimiento, analizando las características del proyecto y la normativa aplicable, es el correcto y es el que inequívocamente debe prevalecer respecto del Proyecto Chaguay.

Sin embargo, de manera antojadiza, esa Superintendencia cambia de criterio, en el mismo procedimiento y dos años después, mediante su R.E. N° 229 de 2022, sin hacerse cargo de

fundamentar los motivos por los cuales ha cambiado dicho criterio, en circunstancias que las características del Proyecto Chaguay son las mismas y la normativa de fondo no ha sido modificada en parte alguna, todo lo cual, junto con demostrar que nuestros argumentos previamente expuesto son los correctos, demuestra también que esa entidad de fiscalización medio ambiental ha actuado de manera arbitraria e ilegal al emitir su mencionada resolución exenta, en la que reprocha al titular de ese proyecto una posible elusión al SEIA vinculada con la tipología en análisis.

#### **V.1.6. Conclusión sobre la tipología de proyecto inmobiliario**

De todo lo expuesto precedentemente, se concluye que el Proyecto Chaguay no es un proyecto inmobiliario, ya que:

- No es un loteo.
- No es un conjunto de viviendas.
- No contempla obras de edificación en los términos de la R.E. N° 229 de 2022.
- No contempla obras de urbanización.

#### **V.2. NO SE CONFIGURA LA TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA PREVISTA EN LA LETRA P) DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY N° 19.300**

En su R.E. N° 229 de 2022, también se vincula al Proyecto Chaguay con la tipología de ingreso al SEIA denominada “Ejecución de obras, programas o actividades en áreas colocadas bajo protección oficial”.

Dicha tipología, se encuentra descrita en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, y en el literal p) del artículo 3 del RSEIA, disponiendo la respectiva norma legal lo siguiente:

*“Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:*

*p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”.*

Sobre esta materia, es necesario recordar que en el dictamen N° E39.766, de fecha 30 de septiembre de 2020, la CGR determinó, en lo que aquí es relevante, que:

- a. Las áreas de valor natural, como las APE, previstas en los IPT en general y en el PRMS en particular, con anterioridad a la publicación del D.S. (V. y U.) N° 10 de 2009, son áreas colocadas bajo protección oficial para los efectos de la referida causal de ingreso al SEIA, cambiando el criterio que el SEA sostenía sobre la materia.
- b. Ese nuevo criterio no afecta a las situaciones jurídicas consolidadas al amparo de los anteriores pronunciamientos del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) en los

cuales se consideraba que las APE no eran áreas colocadas bajo protección oficial para los efectos del SEIA.

- c. Se entiende que existen situaciones jurídicas consolidadas “(i) con el inicio de la ejecución del respectivo proyecto, (ii) al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resulten procedentes, y (iii) de lo declarado por la autoridad competente en cuanto a que el emplazamiento de proyectos en áreas de preservación ecológica definidas por el PRMS no constituía una causal de ingreso al SEIA” (párrafo 26 del dictamen).

Teniendo en cuenta lo anterior, procede señalar que el **Proyecto Chaguay no se enmarca en la tipología de ingreso al SEIA prevista en el literal p)** del artículo 10 de la Ley N° 19.300, toda vez que **(i) no se encuentra en un área colocada bajo protección oficial**, ya que el PRMS definió las APE sin tener atribuciones para ello y porque la Corte Suprema ha establecido que las áreas de valor natural definidas por los IPT se encuentran drogadas y **(ii) se encuentra dentro las hipótesis de excepción** a las que no afecta el dictamen N° E39.766 de 202.

A continuación, desarrollaremos estos aspectos.

**V.2.1. El Proyecto Chaguay no se encuentra en un área colocada bajo protección oficial, ya que el PRMS definió las APE sin tener atribuciones para ello y porque la Corte Suprema ha establecido que las áreas de valor natural definidas por los IPT se encuentran drogadas**

El Proyecto Chaguay, como ya hemos señalado, se ubica en un área rural de la comuna de Lo Barnechea. Dicha área rural, se definió como APE en el artículo 8.3.1.1. del PRMS, aprobado por la resolución N° 20, del 6 de octubre de 1994, del Gobierno Regional de la Región Metropolitana de Santiago, publicado en el Diario Oficial del 4 de noviembre de ese mismo año.

En este punto es importante poner de relieve que, tanto la LGUC como la OGUC, a la época de elaboración y aprobación de ese Instrumento de Planificación Territorial de nivel intercomunal, no habilitaban a este tipo de instrumentos para definir, ni para reconocer, áreas de valor natural o Áreas de Preservación Ecológica.

Así, del examen del texto de la LGUC vigente entre 1976 y 1996 –periodo dentro del cual se elaboró y publicó el PRMS de 1994–, se aprecia que las normas legales que habilitaban los contenidos de un Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, eran las siguientes:

*“Artículo 34°. - Se entenderá por Planificación Urbana Intercomunal aquella que regula el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana.*

*Cuando esta unidad sobrepase los 500.000 habitantes, le corresponderá la categoría de área metropolitana para los efectos de su planificación.*

*La Planificación Urbana Intercomunal se realizará por medio del Plan Regulador Intercomunal o del Plan Regulador Metropolitano, en su caso, instrumentos constituidos por un conjunto de normas y acciones para orientar y regular el desarrollo físico del área correspondiente.*

*Las disposiciones de los artículos siguientes, referentes al Plan Regulador Intercomunal, regirán igualmente para los Planes Reguladores Metropolitanos.*

*Artículo 35°. - El Plan Regulador Intercomunal estará compuesto de:*

- a) Una memoria explicativa, que contendrá los objetivos, metas y programas de acción;*
- b) Una Ordenanza, que contendrá las disposiciones reglamentarias pertinentes, y*
- c) Los planos, que expresen gráficamente las disposiciones sobre zonificación general, equipamiento, relaciones viales, áreas de desarrollo prioritario, límites de extensión urbana, densidades, etc.*

*Para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un sólo cuerpo legal”.*

A su vez, del examen de la OGUC, en su texto vigente entre 1992 y 1995 –periodo dentro del cual se elaboró y publicó el PRMS de 1994–, se aprecia que las normas legales que habilitaban los contenidos de un Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, eran las siguientes:

*“Artículo 2.1.3. El Plan Regulador Intercomunal, para efectos de su aprobación y aplicación, estará conformado por los siguientes documentos:*

- 1. Memoria Explicativa, que contenga el diagnóstico del área en estudio, debiendo considerar, entre otros aspectos, la capacidad de la infraestructura sanitaria, vial y energética para el crecimiento urbano por extensión y densificación, la suficiencia del sistema de equipamiento urbano y los impactos de localización de actividades productivas. Debe establecer, además, los objetivos, las metas, fundamentos y estudios técnicos necesarios para la formulación de las proposiciones alternativas de estructuración y los programas o líneas de acción para orientar, gestionar y regular el desarrollo físico de las comunas que conforman el sistema intercomunal.*
- 2. Ordenanza, que contenga las disposiciones reglamentarias del Plan Regulador Intercomunal, referidas entre otras, a las distintas áreas que se determinan, a sus respectivos sectores urbanos, de extensión urbana, de desarrollo prioritario, de restricción, de riesgo, con sus usos de suelo, red vial estructurante, zonificación general, equipamiento, infraestructura, límites de extensión urbana, densidades y otras características.*
- 3. Planos, que expresen gráficamente, entre otros, límites de extensión urbana, zonificación general, áreas de riesgo y de restricción, áreas de desarrollo prioritario, densidades, red vial, infraestructura, áreas verdes y equipamiento.*

*Los planos se confeccionarán sobre base aerofotogramétrica o similar, actualizada a escala 1:50.000, 1:20.000, 1:10.000 ó a escalas adecuadas a las respectivas temáticas, según lo determine la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva.*

*Artículo 2.1.5. En los Planes Reguladores Intercomunales y Comunales, se establecerán, cuando proceda y previo estudio fundado de riesgos elaborado por profesionales especialistas, zonas no edificables o de edificación restringida, por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos, tales como:*

- 1. Zonas de mala calidad del subsuelo, debido entre otros factores a inestabilidad o debilidad estructural del subsuelo o a rellenos artificiales.*
- 2. Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a proximidad a lagos, ríos, esteros, quebradas naturales, canales y acequias de regadío, vertientes y napas subterráneas de poca profundidad, pantanos, acción del mar y aguas lluvias.*
- 3. Zonas próximas a pendientes elevadas de terrenos o en pendientes peligrosas, tales como, terrenos propensos a avalanchas, rodados, aluviones, aludes o erosiones acentuadas.*
- 4. Zonas de actividad volcánica, avalanchas, ríos de lava volcánica, fallas geológicas y acción sísmica.*
- 5. Zonas próximas a obras de infraestructura, tales como embalses, acueductos, oleoductos, gasoductos, estanques de almacenamiento, vías elevadas y cortes de terrenos sin protección, aeropuertos y torres de alta tensión.*
- 6. Zonas próximas a áreas de alto riesgo de incendio y contaminación, como ser bosques, cementerios, vertederos de basuras, radiactividad, almacenamiento de explosivos y productos inflamables, químicos tóxicos u otros agentes contaminantes, descarga de emisarios de aguas servidas y residuos industriales o mineros”.*

Como se logra ver de las disposiciones citadas, y del estudio del resto de las normas de la LGUC y de la OGUC vigentes a la época de elaboración y aprobación del PRMS, no existía norma legal o reglamentaria alguna que habilitase a un Plan Regulador Intercomunal, Metropolitano o no, para definir ni para reconocer áreas de valor natural ni Áreas de Preservación o de protección ecológica.

Confirma lo anterior, el que recién mediante el D.S. (V. y U.) N° 75, publicado en el Diario Oficial de fecha 25 de junio de 2001, se facultó a los IPT, en el artículo 2.1.18 de la OGUC, para definir áreas de protección de recursos de valor natural o patrimonial cultural, cuando proceda y previo estudio fundado.

Con ello, se comprueba que **antes del 25 de junio de 2001, los IPT no tenían la atribución de definir ni de reconocer áreas de protección de recursos de valor natural o patrimonial cultural.**

Por lo tanto, ante ese contexto sólo cabe entender una de dos cosas: que el PRMS, al definir las APE, no se ajustó a la regulación de la LGUC y de la OGUC, y por lo tanto dicha

regulación resultó ilegal y nunca debió ser aplicable, o bien que, a pesar de lo anterior, el D.S. N° 75, publicado en el Diario Oficial de fecha 25 de junio de 2001, validó reglamentariamente la definición de las APE por el PRMS y que, por lo tanto, a contar de la entrada en vigencia de ese decreto cobró validez tal definición de las APE, en su calidad de áreas de protección de recursos de valor natural.

Si el efecto que se produjo fue el último que señalamos, debemos tener presente que la atribución de definir áreas de protección de recursos de valor natural, entonces, fue suprimida mediante el Decreto N°10, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado el 23 de mayo de 2009 en el Diario Oficial (“Decreto N°10/2009”), el cual modificó el artículo 2.1.18 de la OGUC, estableciendo que los IPT -tales como el PRMS- deben reconocer, pero en ningún caso a definir, áreas de protección de recursos de valor natural.

De esta forma, conforme al artículo transitorio del Decreto N°10/2009, la modificación de la OGUC entró en vigencia transcurridos 180 días contados desde la fecha de publicación, momento desde el cual los IPT se encuentran facultados únicamente a reconocer aquellas áreas de protección de recursos de valor natural establecidas conforme al ordenamiento jurídico vigente, derogándose, por tanto, cualquier definición de áreas de recursos de valor natural en los IPT. En este sentido, la doctrina ha destacado que:

*“[e]s importante hacer notar que el inciso 1° del artículo transitorio, alude genéricamente a los IPT sin excluir ninguno de ellos y, por lo tanto, se entiende aplicable tanto a los planes regionales de desarrollo urbano, como a los planes reguladores intercomunales, metropolitanos, comunales y seccionales, según dispone el artículo 2.1.2 de la OGUC”<sup>11</sup>*

A causa de lo anterior, es que desde la entrada en vigencia del Decreto N°10/2009, que derogó la facultad de los IPT para “definir” áreas de protección de valor natural, las disposiciones establecidas en IPT que definían áreas como las APE han perdido eficacia, atendido que no es posible mantener su ultraactividad, pues se sustentan en una norma reglamentaria que ha sido dejada sin efecto por otra norma reglamentaria posterior.

A su vez, debemos destacar que la modificación introducida por el Decreto N° 10/2009 tiene plena justificación, pues la legislación urbanística no tiene por objeto ser aplicada fuera de su ámbito de intervención, como sería darle protección medio ambiental a ciertos terrenos, sino más bien establecer las condiciones para utilizar urbanísticamente tales áreas. Así lo ha entendido la doctrina, al sostener que:

*“[e]n relación con lo anterior, hay un par de consideraciones útiles. La primera, es que las normas de planificación territorial establecidas en la OGUC y en la LGUC tiene por objetivo eminente regular el desarrollo de los centros urbanos o poblados (ver artículos 27, 30 y 41 de la LGUC), de suerte que la creación de áreas de protección natural es ajena a su propósito fundante. La segunda, es que las*

---

<sup>11</sup> Meneses Sotelo, Felipe: “Cambio en la interpretación administrativa sobre las áreas protegidas para efectos del SEIA: El caso de las áreas de protección de recursos de valor natural”. Revista de Derecho Ambiental, año 2015. Pág. 109.

autoridades que intervienen en la creación de los señalados IPT-MINVU, Gobiernos Regionales, Municipalidades- no disponen de atribuciones normativas otorgadas en sus estatutos sectoriales que les permitan establecer estas áreas y, por lo mismo, no cabe tampoco suponer que el IPT sea un vehículo regulatorio en el que ellas pudieran expresarse”<sup>12</sup> (énfasis y subrayado agregado).

En armonía con lo señalado, el Primer Tribunal Ambiental, en su sentencia Rol R-28-2019, de fecha 24 de abril de 2020, razona respecto de los efectos de la dictación del Decreto N°10/2009 mediante el cual se deroga la facultad para definir áreas de protección de valor natural en los IPT, a propósito de áreas o zonas de protección definidas por el Plan Regulador Intercomunal de Copiapó (PRICOST) de manera previa a la publicación de dicho decreto, concluyendo lo siguiente:

*“Quincuagésimo primero: Que, ante tal significativo cambio, cobra total sentido la interpretación efectuada por el SEREMI MINVU de Atacama, ya manifestada el año 2013, y aplica durante la evaluación ambiental del proyecto ENAPAC, y el procedimiento de invalidación de la RCA del mismo, reclamado en autos, mencionada precedentemente. En efecto, el cambio normativo expuesto permite sostener que las Zonas ZPI-2 y ZPI-6, contempladas en el PRICOST han perdido eficacia con la modificación introducida a la OGUC el año 2009, al carecer esas zonas de un instrumento de protección por parte del ordenamiento jurídico, a lo cual debe sumarse la restricción de la facultad que en los IPT se puedan definir áreas de protección de recursos de valor natural.*

*Quincuagésimo segundo: Que en este sentido, la propia División de Desarrollo Urbano (“DDU”) del MINVU, a través de su Circular N°219, de 2009, sostuvo que ‘El Plan Regulador Intercomunal, sólo tiene facultades para reconocer las áreas de protección de recursos de valor natural [...]’. Agrega, que estas últimas ‘[...] corresponden a aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente’.*

*Quincuagésimo tercero. Que, lo anterior ha sido confirmado por la Contraloría General de la República, al indicar que ‘[...] según se infiere de lo ordenado por el citado artículo 2.1.18., en conformidad al ordenamiento jurídico vigente, los instrumentos de planificación territorial sólo pueden reconocer, con el carácter de áreas de protección de recursos de valor natural, aquellas con la normativa aplicable, pero no definir ese tipo de áreas’ (Dictamen N°13.901, de 2017).*

*Quincuagésimo cuarto. Que, en ese mismo orden de ideas, la doctrina ha indicado que la ‘distinción que efectúa la norma es significativa, pues aclara de modo concluyente que las APRVN no pueden ser definidas, esto es, creadas o declaradas por un IPT sino que, únicamente, corresponde que éstos constaten su existencia en el territorio de conformidad con las normas generales que las rigen’ (Meneses S., Felipe “Cambio en la interpretación administrativa sobre las Áreas Protegidas para efectos del SEIA: El caso de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural”,*

---

<sup>12</sup> Meneses Sotelo, Felipe: “Cambio en la interpretación administrativa sobre las áreas protegidas para efectos del SEIA: El caso de las áreas de protección de recursos de valor natural”. Revista de Derecho Ambiental, año 2015. Pág. 112.

*Revista de Derecho Ambiental, año 2015, p. 110). Agrega el mismo autor, que ‘las APRVN que hayan sido incorporadas en un IPT sin tener como antecedente la creación de un área protegida contradicen la LGUC y la OGUC; carecen de contenido normativo’ -pues de momento que no existe un territorio sometido a estatuto especial (ej.: parque nacional), no debe considerarse que existan restricciones que se les asocie carece de fundamento real y debe considerarse nula, pues las normas legales de la LGUC y reglamentarias de la OGUC deben aplicarse con preferencia a las de cualquier IPT’ (Ibid. p. 111).*

*Quincuagésimo séptimo. Que, entender que las zonas ZPI-2 y ZPI-6 mantenían su vigencia al tiempo del ingreso del proyecto ENAPAC a la evaluación ambiental, implicaría el reconocimiento de una doble regulación normativa de las zonas de protección de recursos de valor natural, existiendo unas reconocidas por nuestro ordenamiento jurídico y por los Planes Reguladores Intercomunales, y otras únicamente por estos últimos, con distintas cargas para los administrados, afectando la igualdad ante la ley y la igualdad ante la regulación urbanística” (énfasis y subrayado agregado).*

Esta interpretación del Primer Tribunal Ambiental, fue confirmada por la Excelentísima Corte Suprema en sentencia de fecha 2 de agosto de 2021, en la causa Rol N°59.791-2020 (“Sentencia”), resolviendo el recurso de casación interpuesto contra la sentencia de la Causa Rol R-28-2019 del Primer Tribunal Ambiental antes citada, señalando:

*“Tal como lo refiere el fallo impugnado, existió un cambio normativo importante, puesto que, a partir de aquella data, los instrumentos de planificación territorial sólo podrían reconocer áreas de protección de recursos de valor natural, cuando existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente. Se contempla así la necesidad de un acto normativo previo que establezca la calidad de área protegida que, además, debe corresponder a una de las tipologías que la misma norma dispone.*

*Lo anterior es relevante, toda vez que es a partir de tal cambio normativo, que la Seremi Minvu dicta una serie de ordinarios señalando, en síntesis, que las áreas de protección que se encontraban establecidas previamente en los instrumentos territoriales para mantener vigente la protección debían contar con un acto de autoridad que estableciera que es un área de protección por corresponder a las tipologías establecidas en la ley, exigencia que no cumplían las zonas de protección establecidas en el PRICOST del año 2001” (subrayado agregado).*

Es justamente debido a lo anterior, que la Corte Suprema se pronuncia sobre la sentencia recurrida del Primer Tribunal Ambiental en el siguiente sentido:

*“Al hacer suya la interpretación de la autoridad, los jueces recurridos no incurrir en el yerro jurídico que se les atribuye, toda vez que, la interpretación a la que han llegado se condice plenamente con la pirámide normativa establecida en la legislación urbanística, conforme a la cual los instrumentos de planificación territorial se deben adecuar siempre a la Ley y Ordenanza de Urbanismo y Construcciones [...]*



*No se incurre en un error de derecho al asentar que las áreas de protección ZPI-2 y ZPI-6 fueron tácitamente derogadas al no contar su establecimiento con un acto de autoridad que las reconozca ni cumplir las tipologías previstas en la ley, ni haberse dictado con posterioridad al año 2009 un Decreto que diera reconocimiento a las mismas, toda vez que tal interpretación se condice plenamente con el texto de la ley que dispuso un claro cambio normativo al que los instrumentos de planificación territorial debieron adecuarse [...] fueron tácitamente derogadas al no contar su establecimiento con un acto de autoridad que las reconozca ni cumplir las tipologías previstas en la ley, ni haberse dictado con posterioridad al año 2009 un Decreto que diera reconocimiento a las mismas, toda vez que tal interpretación se condice plenamente con el texto de la ley que dispuso un claro cambio normativo al que los instrumentos de planificación territorial debieron adecuarse.*

*Undécimo: Que la interpretación expuesto no vulnera el artículo 9º del Código Civil y el principio de irretroactividad, toda vez que en la especie la modificación del mencionado artículo 2.1.18 data del mes de mayo año 2009, por lo que rige desde la data de su publicación en adelante las distintas situaciones fácticas que se planteen, [...] sin que pueda sostenerse que exista una aplicación retroactiva de la ley, debiendo destacarse que la hipótesis planteada por el recurrente de casación implicaría reconocer un efecto de ultraactividad al instrumento de planificación territorial que, por años, no se ajusta a la normativa urbanística vigente, cuestión que no puede ser admitida” (subrayado agregado).*

Siguiendo la línea de lo establecido por nuestro máximo tribunal, podemos mencionar que, el ejercicio de interpretación de los derechos y deberes a los que está sujeto el dueño de un terreno, conforme a la normativa urbanística, debe estarse primero a lo establecido en la LGUC, luego a lo establecido en su reglamento, que es la OGUC, y por último en los respectivos instrumentos de planificación territorial. Aquello, conforme lo establece el inciso 2º del artículo 2.1.1. de la OGUC que preceptúa que:

*“Las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta Ordenanza priman sobre las disposiciones contempladas en los Instrumentos de Planificación Territorial que traten las mismas materias. Asimismo, estos instrumentos constituyen un sistema en el cual las disposiciones del instrumento de mayor nivel, propias de su ámbito de acción, tienen primacía y son obligatorias para los de menor nivel” (subrayado agregado).*

Por el contrario, interpretar que las zonas o áreas de protección de valor natural definidas en los IPT siguen vigentes, a pesar de la modificación del artículo 2.1.18. de la OGUC introducida año 2009 por el decreto N° 10, implicaría dotar de ultraactividad a una norma urbanística que no se adecua al ordenamiento jurídico general, por más de 12 años, además de infringir de la obligación de actualizar los instrumentos de planificación territorial conforme a las disposiciones de la Ordenanza General del artículo 28 sexies de la LGUC, el que establece que: “[l]os instrumentos de planificación territorial deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años, conforme a las normas que disponga la Ordenanza General” (subrayado agregado).

En tales circunstancias, lo procedente en el presente caso es seguir el criterio manifestado por la Excma. Corte Suprema y entender que las áreas de protección de recursos de valor natural definidas en los IPT, entre las cuales están las APE del PRMS, fueron derogadas con la entrada en vigencia del Decreto N° 10 de 2009, lo cual trae como consecuencia, entonces, que el Proyecto Chaguay se emplaza en un área rural que no es un área colocada bajo protección oficial y que se rige por, tanto, por las disposiciones del artículo 55 de la LGUC, siendo improcedente que se requiera de ingreso al SEIA a ese proyecto en virtud del literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

### **V.2.2. El Proyecto Chaguay se encuentra dentro de las hipótesis de excepción a las cuales no afecta el dictamen N° E39.766 de 2020**

Aun si se estimase, de manera equivocada, que se encuentran vigentes las APE del PRMS, corresponde manifestar que el propio dictamen N° E39.766 de 2020 contempló una limitación de sus efectos, para que éste no afecte a ciertos proyectos.

Tal limitación, beneficia a los proyectos que, aun cuando se desarrollen o se hayan desarrollado en un APE del PRMS, estén amparados en una situación jurídica consolidada *(i) con el inicio de la ejecución del respectivo proyecto, (ii) al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resulten procedentes, y (iii) de lo declarado por la autoridad competente en cuanto a que el emplazamiento de proyectos en áreas de preservación ecológica definidas por el PRMS no constituía una causal de ingreso al SEIA.*

Esto quiere decir que, si hay un proyecto que se desarrolla o se ha desarrollado en las APE y no cumple con esos requisitos copulativos, aquél configuraría la tipología de ingreso prevista en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

Teniendo en cuenta esto, corresponde señalar que el aludido dictamen se pronunció expresamente respecto del Proyecto Chaguay, en una materia que dice relación con la necesidad de que ese proyecto ingresare, o no, al SEIA de manera obligatoria.

Esa materia, es la que se refiere a si se ajustó o no a derecho el que esa SMA hubiera dejado sin efecto un requerimiento, dirigido a los titulares de ese proyecto, de abstenerse de continuar con las obras mientras respecto de ellas no se obtuviera una resolución de calificación ambiental y los permisos ambientales correspondientes.

Este aspecto es de suma importancia, ya que, en el fondo, el análisis de la CGR ha implicado determinar si el Proyecto Chaguay ha requerido, o no, la obtención de una resolución de calificación ambiental y los permisos ambientales que correspondan para el inicio y la prosecución de sus obras (de pavimentación de caminos interiores y de instalación de redes eléctricas y de agua potable).

Si se considera que dicho proyecto ha debido, jurídicamente, obtener tal resolución de calificación ambiental y los permisos ambientales para el inicio y prosecución de sus obras, entonces el primer requerimiento de la SMA -contenido en la Carta N° 3.303, de 2019-, mediante el cual solicitó la abstención de continuar con las obras en tanto no se obtuviesen tales autorizaciones, habría sido correcto y, entonces, el segundo pronunciamiento de esa

SMA que dejó sin efecto al primero -contenido en el oficio N° 3.559, de 2019-, habría resultado ser ilegal, ya que ha implicado dejar sin efecto una solicitud de detención de determinadas obras que, de forma previa a su ejecución y prosecución, debían obtener la respectiva resolución de calificación ambiental y los permisos ambientales correspondientes, lo cual no resultaría admisible desde que el artículo 8 de la Ley N° 19.300 establece claramente que *“los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 (esto es, los que obligatoriamente deben ingresar al SEIA) sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley”* y desde que es deber de la SMA, entre otros, *“requerir, previo informe del Servicio de Evaluación, mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10 de la ley N° 19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y no cuenten con una Resolución de Calificación Ambiental, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente”* (artículo 3, literal “i”, de la LOSMA).

De haber sido esta última hipótesis la correcta, la CGR habría declarado, entonces, que el segundo pronunciamiento de esa SMA no se ajustó a derecho y que lo que correspondía era que dicho organismo de fiscalización ambiental requiriera al titular del proyecto Chaguay, previo informe del SEA y bajo apercibimiento de sanción, para que someta al SEIA el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente, y así lo habría consignado en su dictamen.

Por el contrario, si lo correcto es considerar que el proyecto mencionado no se ha encontrado en la hipótesis jurídica de tener que obtener una resolución de calificación ambiental y los permisos ambientales para el inicio y la prosecución de sus obras, entonces resultaba ser improcedente el primer pronunciamiento de esa SMA y no cabe reproche jurídico que formular respecto del segundo de sus pronunciamientos, puesto que tal proyecto no ha requerido de tales aprobaciones para el inicio y continuación de sus obras.

Pues bien, y como es por todos conocido, **el pronunciamiento de la CGR ha consistido en no reprochar el actuar de esa Superintendencia al emitir el segundo de sus pronunciamientos, lo que implica que éste se ha ajustado a derecho (dado que, de lo contrario, habría sido reprochado), lo cual también implica que se ha considerado, precisamente, que el Proyecto Chaguay no se ha encontrado en la hipótesis jurídica de requerir de una resolución de calificación ambiental y de los permisos ambientales para el inicio y prosecución de sus obras, dado que, de otro modo, se habría reprochado el mencionado actuar de la SMA en los términos que ya hemos señalado.**

El fundamento de haberse pronunciado esa CGR en ese sentido, se señala en el propio dictamen y consiste en que **la decisión de la SMA, al emitir el segundo de sus oficios, “[...] fue emitida en el contexto en que el SEA entendía que los proyectos o actividades a ejecutar en las áreas de preservación ecológica definidas en el PRMS no debían ingresar al SEIA, de manera tal que no cabe formular reproche a la actuación de aquella”.**

Por lo tanto, mal entiende el dictamen de la CGR quien considere que el Proyecto Chaguay no es de aquellos a los que no les afecta el criterio establecido en ese pronunciamiento sobre considerar que las APE son áreas colocadas bajo protección oficial para los efectos de lo

previsto en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, puesto que, de haberse considerado en el dictamen que sí se aplicaba este criterio a tal proyecto, se habría declarado que aquél, al estar ejecutándose en una APE, debía ingresar al SEIA en virtud de la causal de ingreso ya indicada y debía, por tanto, detener sus obras, y que no se ajustaba a derecho que esa SMA hubiera dejado sin efecto la solicitud de detención de obras mientras no se obtuviera la resolución de calificación ambiental y los permisos ambientales, lo cual no ocurrió de esa manera al haberse pronunciado la CGR en un sentido totalmente opuesto, según lo que consta en el dictamen y lo que aquí hemos señalado.

En todo caso, aun si se examinan uno a uno los requisitos para entender que se es de los proyectos a los que no afecta el dictamen de la CGR, resulta evidente que el Proyecto Chaguay cumple con tales requisitos.

En efecto, y en cuanto al requisito de *(i) iniciar su ejecución antes de la emisión del dictamen N° E39.766 de fecha 30 de septiembre de 2020*, la propia R.E. N° 229 de 2022 consigna, en el punto (v) de su considerando 11, que se pudo comprobar que *“la habilitación de caminos (del Proyecto Chaguay) se inició con fecha 03 de marzo de 2019”*.

Por lo tanto, **el proyecto cumple con este primer requisito.**

Respecto del requisito de ejecutarse o haberse ejecutado las obras *(ii) al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resulten procedentes*, la propia R.E. N° 229 de 2022 consigna, en los puntos (vii) al (xi) del considerando 11, una serie de autorizaciones con las que han contado las obras del Proyecto Chaguay, las cuales son autorizaciones procedentes y válidas para la ejecución de ese proyecto y cuyo valor no ha sido objetado por esa SMA.

Así, consta a esa Superintendencia que las obras del Proyecto Chaguay cuentan con las siguientes autorizaciones:

- i. Para la ejecución del camino de acceso, el proyecto cuenta con autorización de la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas (Ord. N° 3280, de 2017).
- ii. Para la habilitación de caminos y redes, cuenta con permisos de la Dirección General de Aguas (Resoluciones DGA N° 2301 y N° 2302, de 2017, para obras de cruce).
- iii. Cuenta con Resolución de Autorización de Obras Preliminares y/o Demolición N° 68 de 2019, de la Dirección de Obras Municipales de Lo Barnechea (DOM), para la parcela 44, pero que no cuenta con permiso de edificación, por lo que no se ha edificado ninguna vivienda.
- iv. Cuenta con una serie de Planes de Manejo y Autorizaciones de Corta, aprobados por la Corporación Nacional Forestal (CONAF) mediante las Resoluciones N° 38/39/14 Ley 20.283, de 2 de septiembre de 2014; 38/71-20/17 Ley N° 20.283 y 38/75-20/17 Ley N° 20.283, de 2 de marzo de 2018; Resoluciones N° 18/2018 y N° 19/2018, de 9 de marzo de 2018.
- v. Cuenta con permiso otorgado por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Salud, para el proyecto de agua potable y solución particular de aguas servidas domésticas de la vivienda del cuidador.

Por lo tanto, **el proyecto cumple con este segundo requisito.**

Sin embargo, en el punto (vi) del considerando 23 de la R.E. N° 229 de 2022, se señala que *“el proyecto no cumple con el requisito de encontrarse debidamente aprobado”* dado que *“no ha cumplido con la normativa urbanística, según se informa en el Ord. N° 189, de 18 de enero de 2022, de la Seremi Minvu”*, en que se señalaría que *“Si bien la subdivisión sí cuenta con la autorización legal exigible, las construcciones ejecutadas en el proyecto con destino a recibir a los futuros propietarios, no cuentan con las autorizaciones de la Dirección de Obras Municipales, y en consecuencia, se han ejecutado en incumplimiento del artículo 116 de la LGUC y Circular DDU 455”*.

Tales afirmaciones son incorrectas e ilegales, ya que, de acuerdo con la normativa urbanística aplicable, **las obras e instalaciones ejecutadas del Proyecto Chaguay no han requerido, jurídicamente, de permiso o autorización urbanística alguna.**

Al respecto, cabe descartar desde ya que obras interiores que hemos descrito del proyecto requieran de permiso de edificación o de urbanización, ya que, si bien el inciso primero del artículo 116 de la LGUC establece 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”*, ya hemos demostrado que las obras del Proyecto Chaguay no se tratan de la construcción de edificios, o sea, no son obras de edificación, ni son obras de urbanización.

Este aspecto ha sido refrendado por el Oficio DOM N° 733/2019, de fecha 22 de julio de 2019, de la Dirección de Obras Municipales de Lo Barnechea en el cual informó, expresamente, al Juzgado de Policía Local de esa comuna, que los trabajos en ejecución llevados a cabo por Desarrollos La Dehesa SpA en parte de las parcelas provenientes de la subdivisión de la hijuela N° 4 del fundo Santa Sara de Chicureo, de esa comuna, *“no requieren Permiso de Ejecución de Obras de Urbanización por no corresponder a ninguno de los contemplados en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”*.

Con el mérito de tales antecedentes, el Sr. Juez de Policía Local de Lo Barnechea dictó su sentencia de fecha 6 de agosto de 2019, en los autos infraccionales rol N° 254.064/2019, y teniendo en cuenta las alegaciones de esta parte y lo informado por la DOM, resolvió **no hacer lugar a la denuncia infraccional**. Dicha sentencia, que descarta que en el Proyecto Chaguay se hayan ejecutado obras de urbanización sin permiso de la DOM, se encuentra firme y ejecutoriada y tiene efecto de cosa juzgada.

Adicionalmente, procede recalcar que la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha establecido, respecto de las obras de infraestructura, en el punto 6 letra “b” de su Circular Ord. N° 295, de fecha 29 de abril de 2009, DDU 218, que *“No requerirán del permiso de la Dirección de Obras Municipales, las obras que no contemplen un edificio”*, tal como ocurre con las redes de infraestructura instaladas en el Proyecto Chaguay.

Asimismo, las obras del Proyecto Chaguay, a pesar de emplazarse en un área rural, no requieren contar con las aprobaciones ni con los informes previos favorables previstos en los incisos 3° y 4° del artículo 55 de la LGUC, ya que las mismas no se encuentran en ninguna

de las hipótesis respecto de las cuales dicho artículo exige la obtención de tales aprobaciones e informes favorables.

Lo que acabamos de afirmar ha sido declarado por la propia Seremi Minvu en su Ord. N° 189 de 2022, declaración que es correcta, pero que incomprensiblemente se ve contradicha en ese mismo documento en que se señala que las obras del proyecto no cuentan con autorizaciones urbanísticas y no se han desarrollado al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resultan procedentes, pasando por alto un aspecto que es obvio y que consiste en que, si las obras en cuestión no requieren autorizaciones urbanísticas, entonces el hecho de no contar con las mismas en caso alguno puede significar que *“no se cuenta con las autorizaciones jurídicamente procedentes”*, toda vez que lo jurídicamente procedente es, como resulta evidente, que tales obras no se encuentren en el imperativo jurídico de contar con esas autorizaciones.

En todo caso, y volviendo al hecho de que las obras no requieren de las autorizaciones ni de los informes favorables previstos en los incisos 3° y 4° del artículo 55 de la LGUC, diremos que es el propio texto del citado artículo el cual establece un régimen aplicable a las áreas rurales en ciertos aspectos relativos a las actividades y obras que se quiera emplazar en ellas, así como a las subdivisiones que en dichos terrenos se quiera practicar, régimen que, en esta materia, se encuentra reglamentado, fundamentalmente, en el artículo 2.1.19 de la OGUC, estableciendo cada uno, en lo pertinente, lo siguiente:

Artículo 55 LGUC:

*“Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores 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.*

*Corresponderá a la Secretaría Regional de la Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.*

*Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, 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, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.*

*Igualmente, las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan. El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado”.*

Artículo 2.1.19 OGUC:

*“La división de predios rústicos que se realice de acuerdo al D.L. N° 3.516, de 1980, y las subdivisiones, urbanizaciones y edificaciones que autoriza el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se someterán a las siguientes reglas, según sea el caso:*

- 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.*
- 2. Conforme al inciso tercero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en relación con lo previsto en la letra e) del inciso segundo del artículo 1° del D.L. N° 3.516, de 1980, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales en lotes cuyas superficies sean inferiores a 0,5 hectárea física, para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, 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 deberá solicitar la autorización correspondiente a la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura respectiva, la que deberá contar con el informe previo favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, observando el procedimiento previsto en el artículo 3.1.7. de esta Ordenanza. La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá señalar en su informe el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establece esta Ordenanza en sus artículos 2.2.10. y 6.3.3., según proceda.*
- 3. Para las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, como asimismo, una vez obtenida la autorización a que se refiere el número anterior, 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 subsidio del Estado, a que alude el inciso primero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se deberá solicitar el permiso de edificación correspondiente del Director de Obras Municipales, conforme lo exige el artículo 116 del mismo cuerpo legal, acompañando los antecedentes que señala el artículo 5.1.6. de esta Ordenanza. Dicha Autoridad lo concederá previa verificación del cumplimiento de las normas generales de edificación que contempla esta Ordenanza, sin perjuicio del pago de los derechos municipales que procedan. En caso de anteproyectos, se acompañarán los antecedentes que señala el artículo 5.1.5.*

*Para la determinación del valor máximo de 1.000 unidades de fomento, de las viviendas a que se refiere este artículo, se estará al presupuesto indicado en el permiso de edificación incrementado en un 30%, excepto tratándose de viviendas sociales, cuya calificación corresponde practicar al Director de Obras Municipales respectivo, conforme al procedimiento previsto en el artículo 6.1.4. de esta Ordenanza.*

*Se entenderá que las viviendas aludidas precedentemente cumplen con uno de los requisitos exigidos para obtener el subsidio del Estado, cuando se trata de conjuntos de viviendas en los términos que señala el artículo 6.1.2. de esta Ordenanza.*

4. *Para las construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones, fuera de los límites urbanos, que no contemplen procesos de subdivisión, se solicitará la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, previo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva y del Servicio Agrícola y Ganadero”.*

De las disposiciones transcritas, se aprecia con absoluta nitidez que en el inciso 3° del artículo 55 de la LGUC, reglamentado en el N° 2 del artículo 2.1.19 de la OGUC, se establece un requisito habilitante para el otorgamiento de la autorización que debe emitir la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura (Seremi Agricultura) para la ejecución de ciertas obras de edificación y/o de urbanización en las áreas rurales, el cual consta de un informe favorable previo de la respectiva Seremi de Vivienda y Urbanismo, en el que se debe fijar el respectivo grado de urbanización.

Así, las actividades que para ejecutarse en el área rural requieren de dicha autorización y del respectivo informe favorable al cual nos hemos referido, son las consistentes en la subdivisión y urbanización de terrenos para alguno de los siguientes fines:

- a. Complementar alguna actividad industrial con viviendas,
- b. Dotar de equipamiento para algún sector rural,
- c. Habilitar un balneario o campamento turístico, o para
- d. La construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para la obtención del respectivo subsidio del Estado.



Por lo tanto, no requerirán de la aludida autorización de la Seremi de Agricultura ni con el informe favorable de la Seremi Minvu, aquellas actividades que no correspondan a las que se acaban de detallar.

A su vez, también resulta diáfano de las normas citadas que el inciso 4° del artículo 55 de la LGUC, reglamentado en el N° 4 del artículo 2.1.19 de la OGUC, establece la obligación de contar con dos actos habilitantes para el emplazamiento de ciertas edificaciones en el área rural, los cuales constan de dos informes favorables que deben emitirse de forma previa a la obtención del respectivo permiso de edificación por parte de la Dirección de Obras Municipales. Los referidos informes, deben ser emitidos por la correspondiente Seremi de Vivienda y Urbanismo y por el SAG respectivo y las edificaciones a emplazarse en las áreas rurales que deben contar con dichos informes previos favorables son las siguientes:

- a. Las construcciones industriales,
- b. Las construcciones de infraestructura,
- c. Las construcciones de equipamiento,
- d. Las construcciones de turismo,
- e. Las poblaciones, y
- f. Las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado.

Por lo tanto, no requerirán de los referidos informes favorables previos de la Seremi Minvu y del SAG aquellas construcciones o actividades que no correspondan a las que se mencionaron recién.

A la luz de lo expuesto, fluye de manera palmaria las obras interiores del Proyecto Chaguay, consistentes en la habilitación y pavimentación de fajas de servidumbre constituidas en terrenos privados, los cuales se generaron en una parcelación aprobada por el SAG en 1979, y en la instalación de redes interiores de electricidad y agua potable, efectuadas en esos mismos terrenos privados, no constituyen una subdivisión y urbanización de terrenos rurales para los fines contemplados en el inciso 3° del artículo 55 de la LGUC, toda vez que no contemplan la subdivisión de ningún sitio, así como tampoco contemplan obras de urbanización y menos aún contemplan complementar alguna actividad industrial con viviendas, ni dotar de equipamiento a un sector rural, ni habilitar un balneario o campamento turístico, como tampoco contemplan la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de un valor de 1.000 unidades de fomento que cuenten con los requisitos para la obtención del respectivo subsidio del Estado, de modo que no requieren contar con la autorización de la Seremi de Agricultura ni con el informe favorable de la Seremi Minvu, previstos en el mencionado inciso de ese artículo.

Asimismo, también se aprecia de manera clara que las mencionadas obras interiores del Proyecto Chaguay no contemplan la construcción de edificaciones industriales, ni de infraestructura, ni de equipamiento, ni de turismo, ni de poblaciones, ni de obras de infraestructura de transporte, sanitaria o energética que sean ejecutadas por el Estado, de modo que no requieren contar con los referidos favorables previos de la Seremi Minvu y del SAG a los que se refiere el inciso 4° del artículo 55 de la LGUC.

En este punto, cabe destacar que el inciso 4º del artículo 55 de la LGUC, modificado por la Ley N° 20.943, publicada en el Diario Oficial del 19 de agosto de 2016, incluyó a las “*construcciones de Infraestructura*” dentro de aquellas que requieren los informes favorables previos de la Seremi Minvu y del SAG, mas no se hace referencia a las redes de infraestructura.

La distinción es relevante, puesto que algo puede ser una red y no ser, a la vez, una construcción y viceversa, de modo que, lo determinante para saber, en definitiva, si se requiere contar con los informes favorables previos establecidos en el inciso 4º del artículo 55 de la LGUC, es si se está o no en presencia de una “*construcción*”.

Para dilucidar aquello, es necesario tener a la vista lo previsto en el artículo 1.1.2 de la OGUC, en cuanto define el vocablo “*Construcción*” como “*obras de edificación o de urbanización*”. Pues bien, las obras del Proyecto Chaguay, a las cuales ya nos hemos referido en esta presentación, no tienen la naturaleza de obras de edificación, así como tampoco tienen la naturaleza de obras de urbanización, de modo que no caben dentro de lo que nuestra normativa urbanística considera como construcción. De lo anterior, se sigue entonces que, aun con la modificación del inciso 4º del artículo 55 de la LGUC, las obras del Proyecto Chaguay no requieren de los informes previos favorables previstos en dicho inciso, al ser redes y no construcciones de infraestructura.

Armoniza con lo que se acaba de expresar lo previsto en el punto 6 letra “c” de la citada DDU 218, en cuanto la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo expresa que “*Las redes y trazados de infraestructura no requerirán de las autorizaciones del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones*”.

En todo este contexto, aparece de manera clara que la Seremi Minvu, al informar que las obras del Proyecto Chaguay no se han desarrollado al amparo de las autorizaciones jurídicamente procedentes.

A su vez, también se equivoca la aludida Seremi y también esa SMA, al considerar que las *autorizaciones jurídicamente procedentes* serían únicamente las autorizaciones urbanísticas, dado que existen otra serie de autorizaciones sectoriales que han sido obtenidas por el Proyecto Chaguay, las cuales constan a esa Superintendencia y que han posibilitado la implementación de las obras y redes interiores de ese proyecto, autorizaciones que han sido jurídicamente procedentes y al amparo de las cuales se han desarrollado las obras de dicho proyecto.

Finalmente, procede señalar que en el propio dictamen N° E39.766 de 2020, la CGR ha dado a entender, claramente, que el Proyecto Chaguay se ha desarrollado bajo el anterior criterio del SEA relativo a que las APE del PRMS no eran áreas colocadas bajo protección oficial, por lo cual no efectuó reproche jurídico alguno a que el proyecto continuase desarrollándose.

Por lo tanto, **el proyecto cumple con este tercer requisito**.

En consideración a todo lo aquí expuesto, se concluye que al Proyecto Chaguay no le afecta el criterio del señalado dictamen en cuanto a las APE, por lo que no corresponde exigir que éste se someta al SEIA, a pesar de emplazarse en un APE del PRMS.

### **V.2.3. Conclusión sobre la tipología de ejecución de obras, programas o actividades en áreas colocadas bajo protección oficial**

De todo lo expuesto precedentemente, se concluye que el Proyecto Chaguay no configura esta tipología de ingreso al SEIA, ya que:

- No se emplaza en un área colocada bajo protección oficial, ya que ya que el PRMS definió las APE sin tener atribuciones para ello y porque la Corte Suprema ha estimado que este tipo de áreas han sido derogadas por el Decreto N° 10/2009, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y
- Se encuentra dentro de las hipótesis a las cuales no afectan los efectos del nuevo criterio contenido en el dictamen N° E39.766 de 2020, de la CGR.

## **VI. CONCLUSIONES**

En base a los antecedentes y argumentos presentados, se concluye que:

1. Se configura la imposibilidad material de continuar el presente procedimiento, por haber transcurrido más de dos años y cuatro meses desde su iniciación.
2. El Proyecto Chaguay no requiere, ni ha requerido, ingresar obligatoriamente al SEIA, dado que a su respecto no se configuran las tipologías de ingreso a ese sistema previstas en los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

### **POR TANTO,**

**Pido al señor Superintendente del Medio Ambiente** se sirva tener por evacuado el traslado conferido y ponga término inmediato al presente procedimiento por imposibilidad material de continuarlo, o, en subsidio, resuelva, en definitiva, que respecto del Proyecto Chaguay no se configuran las tipologías de ingreso a ese sistema previstas en los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, y, por lo tanto, no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA.

**PRIMER OTROSÍ:** Pido al Sr. Superintendente tener presente que nos reservamos el derecho de presentar pruebas, alegaciones, defensas y nuevos antecedentes en el transcurso del presente procedimiento.

**SEGUNDO OTROSÍ:** Hacemos presente al Sr. Superintendente que nos reservamos el derecho de continuar la tramitación del procedimiento de reclamación seguido ante el Ilustre Segundo Tribunal Ambiental, en los autos Rol R-332-2022, en el cual se ha reclamado en contra de la R.E. N° 229 de 2022, de esa Superintendencia, procedimiento en el cual esa repartición de fiscalizadora se ha hecho parte, sin que el presente traslado que aquí se evacua,

así como cualquier otra gestión en este procedimiento, signifique una renuncia o desistimiento respecto de dicho procedimiento de reclamación o de otro.

**TERCER OTROSÍ:** Sírvasse tener por acompañados copia de los siguientes documentos, los cuales se encuentran disponibles en el link de Dropbox inserto en el email de ingreso y que también se inserta a continuación:

<https://www.dropbox.com/sh/2h2kq2e1umym40f/AACXczM6D6--Aol64xquNyFta?dl=0>

- i. Reconsideración deducida en contra del Ord. N° 189 de 2022, de la Seremi Minvu.
- ii. Circular N° 296/2019, del SAG.
- iii. DDU 417 y DDU 455, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- iv. Resolución Exenta N° 170, de 2022, de la Seremi Minvu.
- v. Ord. N° 83, de 2022, de la División de Desarrollo Urbano del Minvu.
- vi. Carta N° 3.303, de 25 de octubre de 2019, de esa SMA.
- vii. Ord. N° 3.559, de 22 de noviembre de 2019, de esa SMA.
- viii. Sentencia de fecha 24 de abril de 2020, Rol R-28-2019, Primer Tribunal Ambiental.
- ix. Sentencia de fecha 2 de agosto de 2021, en la causa Rol N°59.791-2020, Excma. Corte Suprema.

Gonzalo Cubillos Prieto  
**p.p. Desarrollos La Dehesa SpA**