

EN LO PRINCIPAL: Deduce reclamación administrativa del artículo 20 de la Ley 19.300, en contra de la resolución de calificación ambiental del proyecto que indica; **PRIMER OTROSÍ:** Acredita Personería; **SEGUNDO OTROSÍ:** Notificaciones.

HONORABLE COMITÉ DE MINISTROS

José Andrés Prida Ruz, cédula de identidad N° 10.691.880-5, en representación legal de Inmobiliaria e Inversiones Ayelén Limitada (en adelante “Inmobiliaria e Inversiones Ayelén” o el “Titular”), Rut 76.266.172-1, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Vitacura 5250, oficina 1104, comuna de Vitacura, titular del Estudio de Impacto Ambiental (“EIA”) del Proyecto “Regularización y Obras de Habilitación, Construcción de Equipamientos y Operación de Parcelación Punta Puertecillo ” (en adelante, el “Proyecto” o “Proyecto Punta Puertecillo”), a este Honorable Comité de Ministros digo:

Que encontrándome dentro de plazo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante la "Ley N° 19.300"), vengo en interponer recurso de reclamación en contra de la Resolución Exenta N° 202506001250, de fecha 21 de noviembre de 2025 (en adelante la “RCA”) dictada por la Comisión de Evaluación de la Región del Libertador General Bernardo O’Higgins (en adelante, la “Comisión de Evaluación”) notificada a esta parte con fecha 24 de noviembre de 2025, que calificó desfavorablemente desde un punto de vista ambiental el EIA del Proyecto Punta Puertecillo, pidiendo dejar sin efecto la referida RCA, y disponer se retrotraiga el procedimiento de evaluación ambiental al estado de tener que elaborarse por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Región del Libertador General Bernardo O’Higgins, el Informe Consolidado de Solicitudes de Aclaraciones, Rectificaciones y Ampliaciones (ICSARA) del EIA, con el objeto de poder dar respuesta a las observaciones de los Órganos de la Administración del Estado con Competencia Ambiental (OAECA) y completar de este modo la evaluación ambiental ordenada por la Corte Suprema, por las consideraciones de hecho y de derecho que a continuación se exponen:

CONTENIDO

1 CUESTIÓN PREVIA 3

2 ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y JUDICIAL QUE DIO ORIGEN AL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL..... 4

3 SOBRE EL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PROYECTO 6

4 FALTA DE PRECISIÓN EN LOS FUNDAMENTOS DE LA RCA PARA CALIFICAR DESFAVORABLEMENTE EL PROYECTO..... 10

5 LA RCA DESCONOCE LO FALLADO POR LA CORTE SUPREMA 13

6 INEXISTENCIA DE INFRACCIONES IMPUTADAS 18

 6.1 NO HAY INFRACCIÓN AL ARTÍCULO 1° DEL D.L. N° 3.516 18

 6.1.1 Distinción de los Regímenes de División del Suelo Rural18

 6.1.2 Aplicación del Régimen de División Libre a Punta Puertecillo19

 6.1.3 Cambio a destino habitacional como objeto central de la infracción.....20

 6.2 NO HAY INFRACCIÓN AL ARTÍCULO 2° DEL D.L. N° 3.516 25

 6.3 NO HAY INFRACCIÓN AL INCISO PRIMERO DEL ARTÍCULO 55 DE LA LGUC 25

 6.4 NO HAY INFRACCIÓN AL INCISO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 55 DE LA LGUC 26

 6.5 NO HAY INFRACCIÓN AL INCISO TERCERO DEL ARTÍCULO 55 DE LA LGUC 26

 6.6 NO HAY INFRACCIÓN AL INCISO CUARTO DEL ARTÍCULO 55 DE LA LGUC 27

 6.7 NO HAY INFRACCIÓN AL ARTÍCULO 56 DE LA LGUC 27

1 CUESTIÓN PREVIA

Como cuestión previa debe señalarse al Honorable Comité de Ministros que el recurso de reclamación que por este acto se deduce y, según se analizará, tiene como uno de sus fundamentos, la imposibilidad jurídica en la que ha dejado al Proyecto la calificación desfavorable contenida en la RCA impugnada.

Lo anterior porque, contrariamente a lo resuelto por la Corte Suprema, que dispuso la aplicación de multa por la falta de evaluación ambiental del Proyecto y ordenó su sometimiento al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), la autoridad ambiental sin atender a la particularidad del Proyecto, decidió su rechazo recurriendo a lo que debiera entenderse como la política nacional que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) a través de la Seremi MINVU, en tanto autoridad sectorial, ha desarrollado en materia de parcelaciones rurales y creación de núcleos urbanos.

Específicamente, la Resolución de Calificación Ambiental (RCA), desatendiendo la naturaleza del Proyecto sometido a evaluación, lo calificó desfavorablemente por considerar que infringe la normativa urbanística o de orden territorial aplicable. En este sentido, la RCA no atiende a los antecedentes y fundamentos técnicos y jurídicos presentados en el EIA que demuestran que no hay infracción normativa que haya justificado el rechazo. El proyecto que se califica no corresponde al Proyecto que se presentó.

Además de infundado, el rechazo contraviene el objetivo determinado por la Corte Suprema que es evaluar el Proyecto y, además, interrumpe y afecta el proceso de participación ciudadana en curso, y que en un largo y fecundo diálogo ciudadano, se encuentra en vías de un importante encuentro y acuerdo comunitario.

Asimismo y como podrá advertir el Comité de Ministros, del tenor de las observaciones técnicas de los órganos de la Administración del Estado con competencia ambiental, se desprende que ninguna se refiere a falta de información esencial o relevante para la evaluación, que no hubiere podido ser subsanada mediante aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones, por lo que, técnicamente, el EIA presentaba y se encuentra en condiciones de proseguir con el proceso de evaluación, pudiendo atenderse y ser respondidas todas las observaciones durante el proceso de evaluación ambiental.

Al resolverse en los términos señalados contraviniendo lo dictaminado por la Corte Suprema, que sancionó al Titular por no haber sometido el Proyecto al SEIA, la autoridad ambiental incurre en una inconsistencia en su actuar, desconociendo y

privando de sustento al presupuesto fáctico y jurídico que sirvió de base a dicha sanción y con ello compromete la coherencia y legitimidad del sistema de cumplimiento ambiental, dejando de paso al Titular en una condición imposible, lo que claramente no ha podido ser la intención del órgano judicial supremo al resolver sobre la obligación de sometimiento del proyecto al SEIA.

La decisión de la Comisión de Evaluación, al no haberse pronunciado en particular sobre el Proyecto sino que invocando una supuesta infracción a la normativa ambiental aplicable, basada en la política del MINVU, según se ha indicado y en pleno cumplimiento del D.L. N° 3.516 sobre divisiones rurales, desconoce el esfuerzo realizado por el Titular al someter el Proyecto al SEIA, siguiendo lo ordenado por la Corte Suprema, evaluando sus efectos y ofreciendo medidas en relación con la intervención ya realizada, intentando regularizar una realidad existente con criterios de autosuficiencia, sin compromisos para las Municipalidades, buscando un esperado entendimiento común con los distintos actores y grupos de interés, y sin tener en cuenta que todas las observaciones formuladas por los servicios públicos son susceptibles de ser respondidas en una Adenda, como debió haber sido.

2 ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y JUDICIAL QUE DIO ORIGEN AL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Las alegaciones que sustentan el recurso que por este acto se interpone, tienen su origen en el procedimiento sancionatorio seguido ante la SMA a partir de denuncias contra el proyecto “Punta Puertecillo”, correspondiente a un predio rural emplazado en la denominada “Hijuela Puertecillo”, resultante de la división de la Hacienda Topocalma conforme al Certificado SAG N°121/2011, con una superficie inicial de aproximadamente 216,84 hectáreas, cuya división fue posteriormente aprobada por los Certificados SAG N°138-2014, N°1-2015 y N°164-2017, generando un total de 307 parcelas para venta y autoconstrucción, dotadas de caminos, equipamiento recreativo, infraestructura sanitaria y de agua potable particular.

En tal virtud, la SMA formuló cargos por infracción al artículo 35 letra b) de la Ley N° 20.417, al tratarse de un proyecto que debía ingresar al SEIA y no lo hizo, en relación con la tipología del artículo 10 letra g) de la Ley N° 19.300 y las tipologías reglamentarias del artículo 3° del Reglamento del SEIA para proyectos de desarrollo urbano o turístico, concluyendo en su etapa administrativa con un acto absolutorio, mediante la dictación de la Resolución Exenta N°102, de fecha 22 de enero de 2019, resolviendo que el proyecto no debía ingresar al SEIA al emplazarse en un área regida por el Plan Regulador Intercomunal del Borde Costero de la Región del

Libertador General Bernardo O'Higgins (PRIBC) calificado ambientalmente mediante Resolución Exenta N° 10, de 2006, por lo que no se configuraba la tipología del artículo 10 letra g) de la Ley N° 19.300, que exige el ingreso de proyectos de desarrollo urbano o turístico solo cuando se localizan en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente.

Contra esta resolución absolutoria, asociaciones vecinales y personas naturales interpusieron un reclamo ante el Segundo Tribunal Ambiental, órgano jurisdiccional que confirmó el acto administrativo absolutorio, afirmando que el proyecto se emplazaba en un área rural regulada por el PRIBC, instrumento que cuenta con una RCA favorable y que, por aplicación del artículo 2° transitorio del Reglamento del SEIA, debía considerarse evaluado estratégicamente, sin que fuera necesario que el proyecto se evaluara ambientalmente a través del SEIA. El Tribunal también descartó la existencia de fraccionamiento del proyecto y declaró que el Humedal Topocalma no se veía afectado por este.

Los mismos opositores al Proyecto, recurrieron de casación en la forma y en el fondo ante la Corte Suprema, causa Rol N° 14.568-2021, la que por sentencia de fecha 25 de noviembre de 2022, acogió el recurso de casación en el fondo y dictó sentencia de reemplazo, concluyendo que se habría ejecutado un proyecto de desarrollo urbano y turístico del artículo 10 letra g) de la Ley N° 19.300, en relación a los artículos 2° letra c) y 3 letras g), g.1 y g.1.2 letras a), b), c) y d) y g.2 letras a), b), c) y d) del reglamento del SEIA, sin haberse sometido previamente al sistema de evaluación de impacto ambiental, por lo que condenó al Titular al pago de una multa ascendente a 5.001 UTA y agregó como nueva medida cautelar la prohibición de venta hasta la obtención de la Resolución de Calificación Ambiental, encargando a la SMA ejercer su deber de fiscalización.

Según se señala en el Considerando Décimo Quinto de la sentencia de casación, para la tipificación o calificación ambiental del Proyecto como uno de desarrollo urbano y turístico de la letra g) del aludido artículo 3° del Reglamento del SEIA, no es óbice que éste corresponda efectiva y legalmente a una división rural del DL 3.516, como de hecho y legalmente lo es, por lo que la orden de la Corte debe entenderse y aplicarse de esta manera, siendo inviable y contradictorio con la orden judicial, su reproche y rechazo por esta razón.¹

Conforme a lo anterior, el Titular pagó la multa impuesta de 5.001 UTA e ingresó a evaluación ambiental el Proyecto "*Regularización y Obras de Habilitación*,

¹ Al efecto, en la sentencia de casación se establece lo siguiente: "(...) proyecto Punta Puertecillo consiste en un loteo que considera 296 lotes para construcción de viviendas, construcción de caminos, obras de evacuación de aguas lluvias, escuela de surf, sitios para estacionamientos, áreas verdes, restaurante, equipamiento y otras zonas que permiten su calificación como un proyecto urbano y turístico, sin que para ello sea óbice el hecho de que la subdivisión predial se hubiere realizado al amparo del Decreto Ley N° 3516.

Construcción de Equipamientos y Operación de Parcelación Punta Puertecillo” por la tipología ordenada por la máximo Tribunal de Justicia, esto es, la del artículo 10 letra g) de la Ley N° 19.300 en concordancia con el artículo 3° letras g), g.1.2 y g.2 del Reglamento del SEIA.

Con posterioridad, la Resolución Exenta N°1143 de 2023 de la SMA dejó sin efecto para los terceros adquirentes a esa fecha la prohibición de ejecutar obra alguna mientras el proyecto no se sometiera al SEIA, permitiéndoles la autoconstrucción de sus viviendas con prescindencia del EIA, sin perjuicio de las facultades de fiscalización de la SMA.

De esta manera, de acuerdo al contenido de la sentencia, el Proyecto que se somete a evaluación ambiental cubre y contempla materialmente el alcance de todas sus partes y efectos, incluyendo las obras y funcionamiento de infraestructura de caminos, electricidad, agua potable, y edificaciones de equipamiento turístico y comunitario, todo al amparo y bajo el entendimiento y régimen aplicable al proceso de parcelación libre acogido al D.L. N° 3.516, efectuado y reconocido por la misma Corte en su Considerando Décimo Quinto.

Con relación al riesgo ambiental para el Humedal Topocalma, especialmente alegado por los opositores recurrentes de casación, la Corte concluyó que resultaba irrelevante, a efectos de la protección del humedal, que la extracción de aguas sea superficial o subterránea, pues en ambos casos la intervención recaía sobre elementos integrantes de la misma cuenca hidrográfica estableciendo, entonces, que se configura la circunstancia del artículo 11 letra d) de la Ley N° 19.300, esto es, que el proyecto se localiza próximo a un humedal y a un sitio protegido susceptible de ser afectado por sus extracciones de agua, por lo que debía ser evaluado mediante un Estudio de Impacto Ambiental, como se hizo, descartando un impacto significativo al respecto.

3 SOBRE EL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PROYECTO

El Proyecto *“Regularización de Obras de Habilitación, Construcción de Equipamientos y Operación de Parcelación Punta Puertecillo*” sometido a evaluación, corresponde a uno de habilitación de parcelas rurales para autoconstrucción y el desarrollo de equipamientos comerciales, deportivos y turísticos de playa complementarios, así como equipamiento social, comunitario y cultural.

De conformidad con el artículo 14 del Reglamento del SEIA, el Proyecto es evaluado en etapas, considerándose en la Etapa 1 actual, la regularización de las

obras ejecutadas hasta la sentencia de la Corte Suprema, más la evaluación ambiental de las obras nuevas proyectadas, y la operación del conjunto. En la Etapa 2 de evaluación se consideraría la ampliación de la operación futura de las obras de habilitación existentes relativas a caminos, electricidad y agua potable considerando acumulativa y sinérgicamente los flujos vehiculares, consumos eléctricos, consumos de agua, y generación de basuras asociadas a las 75 parcelas no vendidas remanentes, descontadas las 22 parcelas no vendidas que en Capítulo 7 Plan de Medidas de Mitigación y Compensación y Reparación del EIA, se describen y destinan a la conformación de un Parque Natural Costero. La nueva evaluación se hará de manera acumulativa y sinérgica con las parcelas ya vendidas y el funcionamiento de los equipamientos existentes. Esta evaluación se llevaría a cabo una vez que se complete la tramitación del actual proyecto de Ley de Protección del Territorio Rural en el Congreso de la República Boletín (17.006-01), o el que lo reemplace, por el que se revisa y moderniza el D.L. N° 3.516 y la LGUC y/o se establezca una nueva normativa territorial en el sector, y en su mérito.

En cuanto a la tipología de ingreso, esta corresponde a aquella por la cual la Corte Suprema obligó al Titular a ingresar al SEIA, esto es, la contemplada en el artículo 10 letra g) de la Ley N° 19.300 en consonancia con el artículo 3 letra g.1, g.1.2 y g. 2 del Reglamento del SEIA que disponen:

“Artículo 10 (Ley N° 19.300). - 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:

g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis.”

“Artículo 3° (Reglamento del SEIA). - Tipos de proyectos o actividades.

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:

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

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

g.1.2. Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios

destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características:

- a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²);*
- b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²);*
- c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientas (800) personas;*
- d) doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos.*

g).2. Se entenderá por proyectos de desarrollo turístico aquellos que contemplen obras de edificación y urbanización destinados en forma permanente al hospedaje y/o equipamiento para fines turísticos, tales como centros para alojamiento turístico; campamentos de turismo o campings; sitios que se habiliten en forma permanente para atracar y/o guardar naves especiales empleadas para recreación; centros y/o canchas de esquí, playas, centros de aguas termales u otros, que contemplen al menos una de las siguientes características:

- a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²);*
- b) superficie predial igual o mayor a quince mil metros cuadrados (15.000 m²);*
- c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a trescientas (300) personas;*
- d) cien (100) o más sitios para el estacionamiento de vehículos; (...)."*

El EIA elaborado fue admitido a tramitación por Resolución Exenta N° 202506001143, de fecha 17 de junio de 2025, del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región de O'Higgins (SEA O'Higgins). Posteriormente, por ORD. N° 202506102140, de 18 de junio de 2025, la misma autoridad ambiental solicitó a los OAECA, a la luz del artículo 35 del Reglamento del SEIA sus respectivos pronunciamientos exclusivamente en el ámbito de sus competencias, instándoles a emitir los Informes al respecto a más tardar el día 1 de agosto de 2025.

Por ORD. N° 202506102139 y ORD N° 202506102141, ambos de 18 de junio de 2025, el SEA O'Higgins solicitó el pronunciamiento del Gobierno Regional y de la Municipalidad de Litueche y Municipalidad de Navidad, respectivamente, para que informaran fundadamente sobre la compatibilidad territorial del Proyecto y si este se relacionaba con las políticas, planes y programas de desarrollo regional y planes de desarrollo comunal e instrumentos de gestión del cambio climático.

Participaron en la revisión del EIA 24 servicios públicos, de los cuales se excluyeron de participar la Superintendencia de Servicios Sanitarios, la Secretaría Regional Ministerial de Energía y la Subsecretaría de Pesca y Acuicultura, mientras que la Ilustre Municipalidad de Litueche y la Corporación Nacional de Desarrollo

Indígena se manifestaron conforme con el Proyecto, por lo que 19 servicios públicos presentaron observaciones al Proyecto, ninguno de los cuales solicitó el término anticipado del proceso de evaluación por falta de antecedentes relevantes o esenciales. Prueba de lo anterior es que el SEA O'Higgins se abstuvo de decretar el término anticipado conforme lo establecido en el artículo 15 bis de la Ley N° 19.300 en concordancia con el artículo 36 del Reglamento del SEIA.

Así las cosas, el SEA O'Higgins, contrariamente a lo que se esperaba a la luz del estado del procedimiento de evaluación, como era emitir el ICSARA, elaboró en su lugar el Informe Consolidado de Evaluación (ICE) con fecha 28 de octubre de 2025, recomendando el rechazo del EIA atendiendo exclusivamente a que se configuraría una infracción manifiesta a la normativa ambiental aplicable (artículos 1° y 2° del D.L. N°3.516 de 1980 del Ministerio de Agricultura, y artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones), que no podría ser subsanada mediante Adenda, todo ello a partir de lo señalado en el Oficio Ord. N°1520/2025, de fecha 28 de agosto de 2025, de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de O'Higgins. Adicionalmente señaló que no se cumplían los requisitos técnicos y formales para otorgar el permiso ambiental sectorial mixto consagrado en el artículo 160 ("Permiso para subdividir y urbanizar terrenos rurales o para construcciones fuera de los límites urbanos") del del Reglamento del SEIA según lo informado por la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de O'Higgins.

Conforme al procedimiento de evaluación, el SEA O'Higgins convocó a la Comisión de Evaluación Ambiental de la Región para que se pronunciara sobre el EIA, lo que efectivamente se llevó a cabo en la Sesión Extraordinaria N° 9 celebrada con fecha 7 de noviembre de 2025, calificando desfavorablemente el Proyecto.

Finalmente, por Resolución Exenta N° 202506001250, de fecha 21 de noviembre de 2025, la Comisión de Evaluación de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins calificó desfavorablemente el EIA del Proyecto "Regularización de Obras de Habitación, Construcción de Equipamientos y Operación de Parcelación Punta Puertecillo", por las razones indicadas en los considerandos N° 2, N° 3, N° 9.1, N° 10.2 y N° 14. En especial, este último considerando dispuso que:

"(...) conforme a lo señalado en el artículo 16 inciso final de la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, el Estudio de Impacto Ambiental será aprobado si cumple con la normativa de carácter ambiental y, haciéndose cargo de los efectos, características o circunstancias establecidos en el artículo 11, propone medidas de mitigación, compensación o reparación apropiadas. En caso contrario, será rechazado".

Atendido lo anterior, corresponde rechazar el proyecto “Regularización de Obras de Habitación, Construcción de Equipamientos y Operación de Parcelación Punta Puertecillo” de Inmobiliaria e Inversiones Ayelén Limitada, por cuanto sobre la base de los antecedentes revisados se configura infracción manifiesta a la normativa ambiental aplicable (artículos 1° y 2° del D.L. N°3.516 de 1980 del Ministerio de Agricultura, y artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones), según lo detallado en la Tabla N°10.2.1. y 10.2.2. de la presente resolución, que no puede subsanarse mediante Adenda por parte del Titular, motivado, además, a partir de lo señalado en el Oficio Ord. N°1520/2025, de fecha 28 de agosto de 2025, de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de O’Higgins.

Que, en complemento con lo anterior, no cumple con los requisitos técnicos y formales que permitan durante el procedimiento de evaluación de impacto ambiental otorgar el permiso ambiental sectorial mixto consagrado en el artículo 160 (“Permiso para subdividir y urbanizar terrenos rurales o para construcciones fuera de los límites urbanos”) del D.S. N°40/2012 modificado por el D.S. N°30/2024 del Ministerio del Medio Ambiente, correspondiente al Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, según lo detallado en la Tabla N°9.1.7. de la presente resolución, motivado, además, por el Órgano de Administración del Estado competente, mediante el Oficio Ord. N°1520/2025, de fecha 28 de agosto de 2025, de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de O’Higgins.”

4 FALTA DE PRECISIÓN EN LOS FUNDAMENTOS DE LA RCA PARA CALIFICAR DESFAVORABLEMENTE EL PROYECTO

Como ha sido señalado, la RCA desfavorable se fundamenta en que se configuraría una infracción manifiesta a la normativa ambiental aplicable, específicamente los artículos 1° y 2° del D.L. N°3.516 de 1980 y los artículos 55 y 56 de la L.G.U.C, que no podría ser subsanada mediante una Adenda, resultando aplicable al efecto el artículo 37 del Reglamento del SEIA que dispone la emisión inmediata del Informe Consolidado de Evaluación y, además, porque de acuerdo con el pronunciamiento de la Seremi MINVU no se cumplirían los requisitos técnicos y formales para otorgar el PAS 160.

Para concluir en los términos que lo ha hecho la RCA, recurre el SEA a consideraciones de carácter general de proyectos de desarrollo urbano en zonas rurales, reproduciendo la normativa aplicable en un extenso relato de carácter general contenido en la Tabla N°10.2.1. y Tabla N° 10.2.2. que describen las obras y partes del Proyecto; cita la normativa de división de predios rústicos de acuerdo con lo dispuesto en el D.L. N°3.516 y aquella relativa a las subdivisiones,

urbanizaciones y construcciones en áreas rurales reguladas por el artículo 55 de la LGUC. Además, formula prevenciones sobre el entendimiento y forma de cumplimiento de esta normativa, para luego de hacer suyo el pronunciamiento de la Seremi MINVU como único antecedente, determina una supuesta infracción a la normativa aplicable, sin explicar de qué manera o en qué términos aplicaría al Proyecto, y efectivamente la incumpliría.

Como antes se indicara, la RCA desatendiendo la naturaleza del Proyecto sometido a evaluación, lo calificó desfavorablemente por considerar que este infringe la normativa urbanística o de orden territorial aplicable. En este sentido, la RCA no atiende a los antecedentes y fundamentos técnicos y jurídicos presentados en el EIA que demuestran que no hay infracción normativa que haya justificado el rechazo. El proyecto que se califica no corresponde al Proyecto que se presentó.

A este respecto es importante advertir al Comité de Ministros que el Proyecto sometido a evaluación, habiéndose acogido al D.L N° 3.516, tiene por objeto regularizar ambientalmente la habilitación de las parcelas rurales para la autoconstrucción de viviendas resultante por parte de sus propietarios, además del desarrollo de equipamientos comerciales, deportivos, turísticos de playa, social, comunitario y cultural, complementarios a esta habilitación, tal como lo ordenó la Corte Suprema, entendiendo que el bien jurídico protegido es el medio ambiente, independiente de que sectorialmente el MINVU plantee nuevas políticas de desarrollo territorial rural y la necesidad de cambios legislativos en la materia.

Conforme a ello, no se trata -como presume erróneamente la COEVA, apartándose del fallo de la Corte Suprema- de un proyecto de subdivisión y urbanización del área rural que se pueda encontrar en la ilegalidad por adolecer del informe de factibilidad para la construcción y del permiso municipal correspondiente. Se trata de la evaluación de impacto ambiental de un proceso de parcelación, con obras de infraestructura y equipamientos privados y que, como tal, es considerado un proyecto de desarrollo urbano turístico para los efectos de su sometimiento al SEIA.

Por lo tanto, al no haber ponderado esta particularidad del Proyecto, la RCA incurre en un análisis parcial e incompleto, que de haberlo analizado correctamente, no habría podido concluir que el Proyecto estaría en infracción de normativa ambiental aplicable.

Con ello, el razonamiento del SEA en el Informe Consolidado de la Evaluación no satisface el requerimiento establecido en el artículo 37 letra o) del Reglamento del SEIA en orden a contener una recomendación fundada de rechazo del Proyecto

con indicación expresa de los aspectos normados aplicables al mismo, vicio que finalmente se ve reflejado en la RCA desfavorable dictada por la Comisión de Evaluación Ambiental Regional de O'Higgins, y que por este acto se impugna.

Del mismo modo, al haberse concluido anticipadamente el procedimiento de evaluación ambiental con la emisión del ICE y la dictación de la RCA desfavorable, ha dejado al Titular sin la posibilidad de hacerse cargo de las observaciones formuladas por los OECA a través de las Adendas, permitiéndole al Titular probar que el Proyecto cumple la normativa aplicable.

En cuanto a la segunda razón de rechazo la RCA, apoyándose igualmente en el informe de la Seremi MINVU, establece que los equipamientos informados en el área rural resultan ser complementarios al uso habitacional otorgado al Proyecto, dando inicio a la materialización de un núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal, incumplimiento que no sería posible de ser subsanado en el marco de este procedimiento de evaluación ambiental.

Al igual que como ocurre en el primer motivo de rechazo del Proyecto, en lo relativo a la construcción de equipamientos la RCA, según se ha señalado, rechaza el otorgamiento de los PAS presentados en el Anexo 6.7 del EIA para la construcción de ciertos equipamientos, no en función de sus antecedentes y méritos propios, sino que porque serían complementarios a un proyecto de división con fines urbanos y habitacionales que generaría un núcleo urbano, lo que no puede así ser concluido porque como lo resolviera la Corte Suprema, el Proyecto corresponde a una parcelación rural amparada en el artículo 1° del D.L N° 3.516 y no una de carácter habitacional capaz de generar un núcleo urbano.

En el caso del PAS 160, lo que debía acreditarse y ser ponderado por la autoridad ambiental era que las obras del Proyecto no originaran nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana y que no generaran pérdida o degradación del recurso natural suelo, tarea que no fue abordada ni razonada en la RCA, configurándose con ello una falta de motivación evidente. En su lugar, el análisis se concentró casi exclusivamente en el artículo 55 de la LGUC desde una perspectiva eminentemente sectorial, desplazando indebidamente el examen ambiental que correspondía efectuar en el marco del SEIA.

En este contexto, el control del destino final de los predios y del cumplimiento de la LGUC corresponde al MINVU en el ejercicio de sus potestades sectoriales, mientras que en sede ambiental la discusión debió centrarse —y no lo hizo— en determinar si las obras proyectadas configuraban un nuevo núcleo urbano y si generaban afectación relevante al suelo, aspectos que resultan determinantes para

la procedencia de este permiso.

5 LA RCA DESCONOCE LO FALLADO POR LA CORTE SUPREMA

La falta de precisión en los fundamentos para concluir en una calificación desfavorable del Proyecto por la RCA, además de infringir el deber de motivación de los actos administrativos, pugna con la forma en que la Corte Suprema justifica la obligación de evaluar ambientalmente del Proyecto.

En efecto, a diferencia de lo resuelto por la Corte Suprema en la sentencia Rol N° 14.568-2021, que ordena someter y decide la vía por la cual el Proyecto debe ingresar al SEIA, la autoridad administrativa, en cambio, impide tal posibilidad dejando al Proyecto en una condición imposible y, claramente, ello no ha sido ni podido ser la intención del máximo tribunal al resolver la regularización ambiental que debe hacerse del Proyecto.

De este modo, mientras en la decisión de la Corte Suprema queda en claro la obligatoriedad de someter el Proyecto a evaluación ambiental, en relación con lo cual dispone sancionar al Titular por la falta de evaluación, el SEA en el ICE, y la COEVA en la RCA, basándose en el pronunciamiento sectorial de la Seremi MINVU que, desnaturalizando el alcance del Proyecto, expresa desde un punto de vista general su aprehensión ante la proliferación de núcleos urbanos, y deniega en sede administrativa la posibilidad de evaluación, lo que resulta contradictorio con lo ordenado por la Corte Suprema.

Al efecto, en la sentencia de casación se establece que el Proyecto Punta Puertecillo: *“(...) considera 296 lotes para construcción de viviendas, construcción de caminos, obras de evacuación de aguas lluvias, escuela de surf, sitios para estacionamientos, áreas verdes, restaurante, equipamiento y otras zonas que permiten su calificación como un proyecto urbano y turístico, sin que para ello sea óbice el hecho de que la subdivisión predial se hubiere realizado al amparo del Decreto Ley N°3516. En consecuencia, el proyecto Punta Puertecillo es uno de carácter urbano y turístico, que se emplaza en una zona que no puede estimarse comprendida en un plan evaluado estratégicamente, por cuanto a su respecto no se cumplen los presupuestos del artículo 2° transitorio del RSEIA”* (Considerando décimo quinto).

Como puede apreciarse, contrariamente a lo decidido por la RCA impugnada en orden a que el Proyecto, acogiéndose al D.L N° 3.516, infringiría la normativa ambiental aplicable y por tal razón no correspondería su evaluación, la Corte Suprema entendió y ordenó, en cambio, que el Proyecto, aun tratándose

sectorialmente de una división predial acogida al D.L N° 3.516, configuraba una de las tipologías contenidas en el artículo 10 de la Ley N° 19.300, y en tal virtud concluyó que debió ser evaluado ambientalmente ordenando de esta manera su ingreso al SEIA.

El fallo de reemplazo específicamente concluyó que la “(...) *Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada y Administradora Punta Puertecillo SpA, han ejecutado un proyecto de desarrollo urbano y turístico en infracción al artículo 10 letra g) de la Ley N°19.300, en relación a los artículos 2° letra c) y 3 letras g), g.1 y g.1.2 letras a), b), c) y d) y g.2 letras a), b), c) y d) del RSEIA, de lo cual se sigue que se configura la infracción contemplada en el artículo 35 letra b) de la Ley N° 20.417, esto es, la ejecución de proyectos y el desarrollo de actividades para los que la ley exige Resolución de Calificación Ambiental, sin contar con ella*”.

La Corte Suprema, más específicamente, identifica las subtipologías -dentro de la letra g), del artículo 3 del Reglamento del SEIA- que resultarían aplicables, esto es, (i) artículo 3 letra g.1.2, letras a), b) y c), “*Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales (...)*”, y (ii) artículo 3 letra g. 2, letras a), b) y c), proyectos de desarrollo turístico, entendiéndose a “*aquellos que contemplen obras de edificación y urbanización destinados en forma permanente al hospedaje y/o equipamiento para fines turísticos, tales como centros para alojamiento turístico; campamentos de turismo o campings; sitios que se habiliten en forma permanente para atracar y/o guardar naves especiales empleadas para recreación; centros y/o canchas de esquí, playas, centros de aguas termales u otros (...)*”.

Como puede observarse, la sentencia indica de modo expreso las tipologías aplicables al Proyecto en cuestión. Así, conforme al Considerando Quinto se configura la tipología del artículo 10 letra g) de la Ley N° 19.300, esto es la correspondiente a proyectos de desarrollo urbano o turístico en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley.

Luego, la Corte especifica la subtipología -dentro de la letra g), del artículo 3° del RSEIA- aplicable señalando que correspondería, por una parte, a la regulada por el artículo 3° literal g.1.2, letras a), b) y c), conforme al cual y, en lo que interesa, se refiere a “*Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales (...)*”.

Por otra parte, en lo que interesa, se configura la hipótesis del artículo 3º literal g. 2, letras a), b) y c), correspondiente a proyectos de desarrollo turístico, es decir, *“aquellos que contemplen obras de edificación y urbanización destinados en forma permanente al hospedaje y/o equipamiento para fines turísticos, tales como centros para alojamiento turístico; campamentos de turismo o campings; sitios que se habiliten en forma permanente para atracar y/o guardar naves especiales empleadas para recreación; centros y/o canchas de esquí, playas, centros de aguas termales u otros (...)”*.

Como puede observarse, la Corte Suprema no considera que el Proyecto se trate de un conjunto habitacional de aquellos que conforme a las tipologías descritas deba ingresar al SEIA, lo que es relevante, porque la tipología que describe a este tipo de proyectos en la regulada en el artículo 3º letra g.1.1 del Reglamento del SEIA, esto es, aquellos que generan un núcleo urbano al margen de la planificación urbana, tipología omitida en la sentencia.

Como puede observarse, la norma reglamentaria revela una lógica regulatoria coherente y sistemática. En primer lugar, establece una distinción clara entre los proyectos de desarrollo urbano y los proyectos turísticos. Los primeros se subdividen, a su vez, en tres categorías: proyectos habitacionales, de equipamiento y/o industriales. Los segundos, en cambio, configuran una tipología única, concurrentes por la Corte Suprema. Nuevamente, en la sentencia se entiende que concurre un proyecto de desarrollo urbano que contempla equipamiento y un proyecto de desarrollo turístico, también con obras de equipamiento.

Al resolver la RCA en los términos que lo ha hecho pronunciándose desfavorablemente sobre el Proyecto demuestra una comprensión parcial y errada de la sentencia por parte de la Seremi MINVU y del SEA de la Región de O'Higgins.

En efecto, la Seremi MINVU, en su Oficio Ord. N° 1520, de 28 de agosto de 2025, señala que *“Respecto del Permiso Ambiental Sectorial, PAS 160, el titular requiere de construcciones de equipamientos deportivos, comercial, social, cultural y estacionamientos en las parcelas I y J y PTAS y la construcción de nuevo equipamiento turístico de playa en la parcela F, consistente en baño público, local de bebidas, galletas, refrescos y golosinas, caseta de guardia y acceso a la playa, con estacionamiento público en parcela F y PTAS asociadas”*.

Agrega el mismo Oficio que *“No es posible otorgar un pronunciamiento conforme al Estudio de Impacto Ambiental en lo referido al Permiso Ambiental Sectorial 160 para los equipamientos informados en el área rural, que resultan ser complementarios al uso habitacional otorgado al proyecto, situación denunciada por*

esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y con ello dando inicio a la materialización de un núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal”.

Al pronunciarse la Corte Suprema sobre las tipologías aplicables al Proyecto, no consideró que resultara procedente su calificación como “conjunto habitacional”, lo que es plenamente consistente con lo señalado en el Considerando Decimocuarto de la sentencia de reemplazo que se limita a ordenar al Ministerio de Vivienda y Urbanismo que ejercite sus potestades de control respecto del cumplimiento de los instrumentos de planificación territorial, sin introducir una tipología distinta a las expresamente analizadas.

De ello se sigue que, del conjunto de partes, obras o acciones que conforman el Proyecto, solo aquellas vinculadas a las tipologías de equipamiento y desarrollo turístico, conforme a lo dispuesto en el artículo 3° letra g.1.2 y g.2 del Reglamento del SEIA, se encuentran sujetas a la obtención del PAS 160. Las restantes obras, aun cuando deban someterse a evaluación ambiental en los términos definidos por la sentencia, no requieren la obtención de permisos ambientales, sin perjuicio del cumplimiento de los permisos sectoriales que resulten exigibles conforme a la normativa aplicable.

No obstante lo anterior el MINVU, en su oficio, ha insinuado que dichas obras tendrían por finalidad complementar un uso habitacional, lo que permitiría sostener que se estaría frente a la creación de un nuevo núcleo urbano. Esta interpretación, sin embargo, desconoce el contenido expreso y los alcances de la sentencia de la Corte Suprema, la cual no califica al proyecto bajo dicha categoría ni habilita una lectura extensiva que altere las tipologías ambientales ya definidas.

En términos estrictos, las obras en cuestión deben ser evaluadas ambientalmente y obtener el PAS 160 en la medida que así lo ha establecido la Corte Suprema, con independencia de que eventualmente puedan coexistir o vincularse funcionalmente con actividades de distinta naturaleza.

Esta conclusión resulta coherente con la propia naturaleza de las obras, puesto que el hecho de que puedan estar asociadas o integradas a otros usos no altera su carácter intrínseco como obras de equipamiento o de desarrollo turístico. Pretender lo contrario implicaría introducir una recalificación indirecta del Proyecto, incompatible con la sujeción estricta de la Administración a las decisiones jurisdiccionales.

Para evitar esa inconsistencia es importante que tanto los órganos sectoriales

como el SEA comprendan adecuadamente el contexto jurídico y judicial en que se realiza la evaluación ambiental de este Proyecto. Se evalúan todas sus partes, obras y acciones, pero solo aquellas que corresponden a equipamiento requieren obtener el PAS 160 en la evaluación. Las demás partes y obras deberán ser controlados y fiscalizados en sede sectorial.

La situación descrita pone de relieve una inconsistencia estructural particularmente grave en el actuar de la institucionalidad ambiental, que se configura cuando la Corte Suprema sanciona a un titular por no haber sometido su proyecto al SEIA, afirmando con ello -de manera implícita pero necesaria- que dicho proyecto se encontraba jurídicamente obligado a evaluarse.

Sin embargo, cuando el SEA, al declarar su improcedencia por no configurarse ninguna de las hipótesis normativas que habilitan la evaluación ambiental, desconoce y priva de sustento el presupuesto fáctico y jurídico que sirvió de base a la sanción validada por el máximo tribunal. Esta contradicción afecta directamente la coherencia y legitimidad del sistema de cumplimiento ambiental.

Desde la perspectiva de la seguridad jurídica, el escenario descrito sitúa al regulado en una contradicción insalvable exclusivamente imputable al propio Estado, el particular es sancionado por no evaluar su proyecto y, cuando intenta cumplir con dicha exigencia, se enfrenta a la negativa del órgano administrativo competente.

Esta situación vulnera principios elementales del Estado de Derecho, dado que las sentencias de la Corte Suprema producen cosa juzgada y son obligatorias para todos los órganos de la Administración, los cuales carecen de competencia para desconocerlas, relativizarlas o sustituirlas por su propia interpretación normativa, aun cuando estimen que la decisión judicial es errónea o ilegal. Admitir lo contrario supondría tolerar un control administrativo de la función jurisdiccional, en abierta contradicción con los principios de juridicidad y separación de funciones consagrados en la Constitución.

Lo anterior resulta especialmente relevante si se considera que, al momento de establecer la elusión al SEIA, la Corte Suprema en ningún momento fundamentó su decisión en la premisa de que el Proyecto deba evaluarse ambientalmente por tratarse de un conjunto habitacional. Por el contrario, la sanción se construyó sin efectuar dicha calificación, lo que refuerza que no correspondía introducir ex post una tipología ambiental distinta ni reconstruir el fundamento del reproche a partir de criterios que no fueron considerados por el propio Tribunal. En este contexto, cualquier actuación administrativa que pretenda recalificar el proyecto o negar la

procedencia de la evaluación ambiental ordenada o presupuestada por la sentencia resulta jurídicamente improcedente.

6 INEXISTENCIA DE INFRACCIONES IMPUTADAS

A mayor abundamiento de la inconsistencia en la incurrió la RCA en calificar desfavorablemente el Proyecto apartándose de lo resuelto por la Corte Suprema, en necesario aclarar al Comité de Ministros que el Proyecto efectivamente cumple con la normativa ambiental aplicable, específicamente la contenida en los artículos 1° y 2° del D.L. N° 3.516 y los artículos 55 y 56 de la LGUC, por lo que ha sido posible su evaluación ambiental.

6.1 No hay infracción al artículo 1° del D.L. N° 3.516

6.1.1 Distinción de los Regímenes de División del Suelo Rural

El artículo 1° del D.L N° 3516, establece el régimen general de división del suelo rural del país², distinguiendo dos regímenes aplicables a los procesos de división de predios rústicos, a saber:

(i) División libre, para el caso de sitios o predios resultantes de 0,5 ha o más, regulado por el inciso 1° del mismo artículo, al que se acogió la división del Proyecto. Este régimen es de decisión del propietario y está condicionado únicamente a la certificación del SAG relativa a la superficie mínima del predio; al establecimiento de exigencias de servidumbres privadas de acceso (inciso sexto); a su mantención a prorrata de por parte de los propietarios particulares (mismo inciso); y a la incorporación de menciones forzosas en las escrituras de compraventa, quedando los predios resultantes sujetos a la prohibición, declarada y así suscrita en cada caso de ejecutar un cambio de destino en los términos del artículo 55 y 56 de la LGUC, no estando sujeta estas divisiones a aprobación de la Dirección de Obras ni a obras de urbanización, ni a las cesiones correspondientes (artículo 2.1.19 OGUC), no generándose bienes nacionales de uso público de administración municipal, en calles, plazas ni áreas verdes. Asimismo, conforme al inciso tercero, estas divisiones no requerirán del informe previo favorable a que se refieren el artículo 46 de la Ley N° 18.755 sobre el Servicio Agrícola y Ganadero.

(ii) División reglada, para el caso de sitios o predios resultantes de menos de 0,5 ha, relativos a los casos excepcionales indicados en las letras a) a la j) del inciso 2° de este artículo, sujetos a las condiciones y normas específicamente allí señalados, al que no se somete el Proyecto.

² Se entiende y refiere al suelo rural fuera de los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción.

Este régimen se encuentra regulado en el inciso segundo del artículo 1° del D.L N° 3.516 que señala que *“La limitación establecida en el inciso anterior”* esto es, el límite inferior de superficie división predial mínima del área rural, de 0,5 ha físicas, no aplica para el caso divisiones indicadas en las letras a) a la j). La letra e) permite la división en predios de superficie menor a 0,5 ha. cuando se trata de *“divisiones o subdivisiones resultantes de la aplicación del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”*, para complementar alguna actividad industrial con viviendas; dotar de equipamiento a algún sector rural; 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.

En todos estos casos excepcionales se requiere de la autorización de la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura y de un informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo², cautelando que no se genere un nuevo núcleo urbano al margen de la planificación intercomunal³, y que, como proyectos de subdivisión y urbanización que son, deben ser aprobados por la Dirección de Obras Municipales, además de generar bienes nacionales de uso público de administración municipal, por las calles, plazas y áreas verdes previstas en los proyectos de subdivisión y urbanización (loteo) correspondientes que, como se ha reiterado, no es el caso del Proyecto.

6.1.2 Aplicación del Régimen de División Libre a Punta Puertecillo

Proyectándose una división con todos los predios resultantes iguales o mayores a 0,5 ha, el Proyecto se acogió al régimen de división libre, dando cabal cumplimiento a los requisitos y procedimientos regulados para esta forma de división legal, conforme consta de los certificados del SAG acompañados en el expediente del EIA, naciendo legítimamente a la vida del derecho un conjunto de bienes inmuebles susceptibles de enajenación, sin haber sido necesario recabar al efecto, el permiso de subdivisión de la Dirección de Obras Municipales como tampoco proyectar, construir ni aprobar obras de urbanización, eximiéndose legalmente de los IFC a que se refiere el inciso del artículo 55 de la LGUC.

Siendo este el caso, cada una de las 197 compraventas y transferencias inscritas previamente a la sentencia de la Corte Suprema (que prohibió nuevas transferencias hasta contar con RCA favorable) contaron con las menciones legales correspondientes y sus compradores quedaron sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos de los artículos 55 y 56 de la LGUC.

En diversos pasajes de la RCA y en el pronunciamiento de la Seremi MINVU se asocia la división libre del Proyecto a las “*subdivisiones, urbanizaciones y construcciones en áreas rurales conforme al artículo 55 de la LGUC*”³, lo que correspondería al régimen de división reglada, desconociendo que este último solo es aplicable a las divisiones de predios con superficie inferior a 0,5 ha, que no es el caso del Proyecto.

Lo anterior llevaría a suponer que este cuenta con obras de urbanización y que tendría una finalidad urbana habitacional sin la autorización e IFC para la construcción a que se refiere el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, lo que no ha podido ser así, considerando que tales exigencias no están establecidas para divisiones libres antes explicadas, así entendido también por la Corte Suprema en su sentencia.

Ni en el expediente de evaluación ni en la sentencia de la Corte Suprema se desconoce que la división practicada y consolidada por el Titular conforme a la ley - y que ha producido legalmente sus efectos - corresponda a la división libre del inciso 1° del artículo 1° del DL 3.516, por lo que resulta jurídicamente inexacto e infundado proceder y, en su mérito, declarar el Proyecto como ilegal por carecer de las autorizaciones e informes aplicables a las divisiones regladas.

Este error conduce a la RCA a asignar equivocadamente al Proyecto un fin urbano habitacional correspondiente a las divisiones regladas de la letra e) del inciso 2° del art. 1° del D.L. N° 3.516, y que requieren, justamente, de las obras de urbanización, consecuente generación de espacio público y administración municipal, nada de lo cual aplica ni ocurre en el Proyecto sometido a evaluación.

6.1.3 Cambio a destino habitacional como objeto central de la infracción

Conforme se infiere de la Tabla 10.2.1 de la RCA, el fundamento del rechazo debe entenderse referido a la prohibición de cambiar el destino del suelo en los términos de los artículos 55 y 56 de la LGUC, conforme se indica en el inciso séptimo del artículo 1° del D.L. N° 3.516⁴.

En primer lugar, el destino habitacional de los predios rurales no es asignado por quien subdivide y vende los predios resultantes conforme a la ley, como lo hace aparecer la RCA recurrida, sino que tal destino se encuentra permitido

³ En efecto, ver Tabla 10.2.1, Análisis SEA, “Consideraciones sobre la legalidad de los proyectos de desarrollo urbano en zonas rurales, letra B”, y Tabla 10.2.2. Análisis SEA “Consideraciones sobre la legalidad de los proyectos de desarrollo urbano en zonas rurales, letra B”.

⁴ El inciso 7° del art. 1° del D.L. N° 3.516 señala: “*Los predios resultantes de una subdivisión quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones*”.

expresamente por el inciso primero del artículo 55 LGUC⁵, al autorizar la vivienda del propietario y la de sus trabajadores, sin necesidad de obtener de IFC previo al permiso de edificación de la Dirección de Obras Municipales.⁶

Por lo mismo, la división de la Higuera Puertecillo comprendida en el Proyecto sujeto a evaluación ambiental, no genera un cambio de destino “*en los términos del art. 55 y 56*” de la LGUC, porque:

- (i) Tal prohibición afecta a los predios resultantes de la división, y no aplica al proceso de división libre, sin que en la RCA se haya aludido al algún justificativo de las infracciones en los predios resultantes de la división, por lo que la impugnación aplicada al proceso de división de la Higuera Puertecillo resulta infundada.
- (ii) No se han generado ni generarán calles o vías públicas de administración municipal. Lo que ha contemplado el Proyecto son caminos interiores privados generados por servidumbre y mantenidos a prorrata por los propietarios de cada predio resultante, ajustándose con ello a lo establecido en el inciso sexto del artículo 1° del D.L. N° 3.516.

“*Abrir una calle*” significa necesariamente la generación de bien nacional de uso público que se entrega o delega a la administración o cargo municipal, lo que no contempla el Proyecto al tratarse de caminos internos constituidos por servidumbres privadas mantenidos por la organización de los propios propietarios, que se exige para la división libre aplicable en todo el área rural del país.

- (iii) No se subdivide para formar poblaciones. Ello porque el Proyecto no incluye la autoconstrucción de las viviendas que corresponde decidir y asumir a cada propietario y porque, considerando predios resultantes de 0,5 ha o más, no se encuentra en el caso de la división reglada sujeta a urbanización, según se ha analizado. Como ha sido indicado, el Proyecto solo comprende la habilitación de parcelas rurales para autoconstrucción y el desarrollo de equipamientos comerciales, deportivos y turísticos de playa complementarios, así como equipamiento social, comunitario y cultural.

⁵ El inciso 1° del art. 55 LGUC señala: “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.”

⁶ Mismo criterio es posible visualizarlo en el Dictamen N° E281581N22, de fecha 25 de noviembre de 2022, de la Contraloría General de la República.

- (iv) No levantan edificaciones prohibidas o sin permiso o solicitud de IFC: Al respecto cabe señalar que en los predios resultantes, y como se consignó en el EIA, algunos propietarios, estándoles permitido, y todos con los correspondientes permisos de edificación de la Dirección de Obras Municipales de Litueche, han levantado en ellos sus viviendas, proceso que fue expresamente excluido de la evaluación de impacto ambiental por parte de la autoridad ambiental.

Asimismo, conforme lo prescrito por el inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC, los equipamientos existentes cuentan con permiso de edificación y en el EIA, además, se solicitan los informes favorables para los equipamientos proyectados, que sí son considerados en la evaluación ambiental.

- (v) Aunque existan elementos que pudieran asimilarse a infraestructuras privadas, ellas no constituyen urbanizaciones. Conforme al artículo 2.2.1. de la OGUC *“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.”*

Por su parte, el artículo 2.2.4 de la misma norma establece que para que exista “urbanización” se deben cumplir los siguientes requisitos copulativos: (a) existencia de obras de infraestructura señaladas en el art. 134 de la LGUC, esto es *“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 de servicio del terreno”* y, (b) que se ejecuten en un espacio determinado, esto es *“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.”*

De las normas antes señaladas se infiere que el Proyecto no corresponde a uno que comprenda obras ejecutadas o proyectadas en el espacio público por los Municipios, por lo que habría que estarse a lo dispuesto en el artículo 2.2.4 de la OGUC. De conformidad con esta disposición pueden existir o construirse una o más de las obras de infraestructura y ornato a que se refiere el artículo 134 de la LGUC dentro de un predio privado y para su uso particular como caminos interiores de acceso, defensas del terreno, electrificación,

sistemas particulares de tratamiento de agua potable y servidas, que no constituyen “urbanización”, en la medida que ellas no se ejecutan en el marco de un proyecto de loteo o de una subdivisión o condominio sobre un predio que se encuentre afecto a utilidad pública por el plan regulador correspondiente.

En este caso concreto, el Proyecto consiste en la construcción de un conjunto de partes, acciones y obras físicas ejecutadas en la Hijuela Puertecillo y, además, aunque se pueda verificar la existencia de determinadas obras como electricidad o caminos interiores y sistema particular de agua potable, no se presentan copulativamente ninguno de los elementos de lugar o circunstancias definidos en la norma para entender que exista o se trate de una urbanización, es decir, no hay loteo, ni subdivisión o condominio sobre terrenos que se encuentren afectos a utilidad pública por un plan regulador:

a) No se trata de un Loteo por cuanto para que lo hubiere es necesario que se haya producido una división de predios que contemple la generación de vías públicas, tal como se define en el artículo 1.1.2 7 de la OGUC y que se exige para las divisiones regladas, lo que no es el caso.

En este sentido se ha pronunciado el Tercer Tribunal Ambiental en la sentencia Rol N° R-5-2022, al señalar lo siguiente:

“QUINCUAGÉSIMO. Ahora bien, a juicio del Tribunal, con la información existente, no es posible establecer que el Proyecto corresponda, además, a uno de “loteo”, como indica el literal h) del art. 3° del RSEIA. Al respecto, el art. 65 de la LGUC, en el contexto de la Planificación Urbana, dispone que el proceso de subdivisión y urbanización del suelo comprende tres casos, siendo uno de ellos, señalado en la letra b), los Loteos de terrenos, los cuales se encuentran condicionados a la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones. En el mismo sentido, el art. 2.2.4, N° 1, de la OGUC, supone que un loteo implica la división de nuevos lotes, contemplando la apertura de vías públicas, así como cesiones gratuitas de terreno. En el caso de autos, se observa que el Proyecto no cumple con las exigencias mencionadas, ya que no incluye la apertura de nuevas vías públicas, toda vez que el acceso y los caminos interiores no serán de uso público”. (Lo destacado es nuestro).

“QUINCUAGÉSIMO PRIMERO. Del mismo modo, no se genera convicción en

⁷ Art. 1.1.2 OGUC: Loteo: División de un predio en nuevos lotes que contempla la apertura de vías públicas.

torno a que el Proyecto considere también “obras de urbanización” en el sentido dado por la normativa del ramo a esta expresión. En efecto, el art. 2.1.1. de la OGUC prescribe que “Se entiende por urbanización la ejecución o ampliación de las obras de infraestructura y ornato señaladas en el art. 134 de la LGUC, 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”, mientras que el art. 134 de la LGUC indica que “Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno”. Así, aunque algunas de las obras del Proyecto pueden entenderse materialmente destinadas a urbanizar el terreno, desde el punto de vista normativo, se requiere el cumplimiento de ciertas condiciones de emplazamiento que no se verifican en el presente caso.” (Lo destacado es nuestro).

- b) No se trata de la subdivisión de un predio afecto a utilidad pública, ello ya que el Proyecto se emplaza en un área rural de acuerdo con el Plan Regulador Intercomunal del Borde Costero de la Región de O'Higgins, el que no genera ni prevé ninguna afectación a utilidad pública, por lo que, sin esta condición o requisito, no se cumple con la hipótesis del artículo 2.2.4 de la OGUC, con relación al artículo 2.2.1 de la misma y a los artículos 134 y 135 de la LGUC.
- c) No se trata del caso de un Condominio sobre un predio afecto a utilidad pública, ya que la división libre no se ha acogido a la Ley de Copropiedad y, a mayor abundamiento, no existe plan regulador para el área, por lo que no produce una afectación del predio a utilidad pública.
- (vi) No se proyecta la ocupación de las franjas de protección de caminos públicos nacionales ni regionales: Colindante a los predios resultantes de la división no existen caminos públicos nacionales o regionales que proyecten sobre el terreno del proyecto, la prohibición de ocupación señalada en la norma, por lo que resulta injustificado e infundado el rechazo en esta parte.

En conclusión, el cambio de destino prohibido de los predios resultantes, en los términos de los artículos 55 y 56 de la LGUC se concreta cuando, sin mediar las autorizaciones requeridas al efecto, el predio resultante es, a su vez, subdividido de hecho en su interior mediante arrendamiento, comunidades u otras formas que

impliquen la destinación final de estos a viviendas adicionales a las del propietario o de sus trabajadores.

En este sentido, los predios resultantes de la división, todos de superficies no inferiores a 0,5 ha, no pueden ser objeto de nuevas formas de división que alteren la superficie predial mínima del área rural y la vivienda del propietario. La norma prohíbe la generación de loteos o poblaciones irregulares al interior de los predios legales resultantes de una división regular, fundadas generalmente en la venta de derechos o formación de comunidades, sociedad, arriendos u otras respecto de un bien indivisible.

Al proyecto sometido a evaluación ambiental no le son aplicables las prohibiciones referidas a los predios resultantes como ha sido analizado, y adicionalmente ellos no han sido objeto de las destinaciones prohibidas *“en los términos del art. 55 y 56 de la LGUC”*, al contar con el IFC y autorizaciones respecto de los dos equipamientos existentes (restaurant y club de surf, administración), cumpliéndose en el EIA con la solicitud de autorización de dichos informes para los equipamientos de playa, deportivos y sociales que se proyectan, conforme al artículo 55 inciso 4° de la LGUC.

6.2 No hay infracción al artículo 2° del D.L. N° 3.516

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

Como se ha revisado latamente en el número anterior no existe infracción al artículo 1°, ya que la división se ha acogido al régimen de división libre tal como consta de los certificados acompañados en el EIA y, además, porque no se produce cambio de destino de suelo en los términos de los artículos 55 y 56 de la LGUC, según el inciso séptimo del artículo 1°, ya explicado.

6.3 No hay infracción al inciso primero del artículo 55 de la LGUC

Como ha sido revisado, el inciso primero del artículo 55 LGUC prohíbe, fuera de los límites urbanos establecidos en los planes reguladores, abrir calles, subdividir

para formar poblaciones o levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, 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. Como ha sido analizado el Proyecto no contempla apertura de calles, la subdivisión practicada no tuvo por finalidad formar poblaciones, ni tampoco comprende el levantamiento de construcciones prohibidas, razón por la cual no ha podido configurarse una infracción a esta normativa.

6.4 No hay infracción al inciso segundo del artículo 55 de la LGUC

Conforme al inciso segundo del artículo 55 de la LGUC *“Corresponderá a la Secretaría Regional de 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.”*

Como se ha indicado, el Proyecto no es de aquellos a los que les aplique las normas de la división reglada, referida a subdivisiones y urbanizaciones con sitios resultantes menores a 0,5 ha, que debido a su menor tamaño no son propios del ámbito rural y, que, por lo mismo, son las pueden generar núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, lo que se ve confirmado por el Dictamen 25753, de 2001, de la Contraloría General de la República⁸ y la Resolución Exenta N° 1.000, de 2019, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, que establece los *“Criterios regionales para cautelar lo instruido en el inciso segundo artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, para la región de O’Higgins”*⁹

6.5 No hay infracción al inciso tercero del artículo 55 de la LGUC

Al respecto cabe señalar que el Proyecto no corresponde al caso de las subdivisiones y urbanizaciones exigidas para las divisiones de la letra e) del inc. 2° del artículo 1° del D.L. N° 3.516, ni de la existencia de urbanizaciones, por falta de los requisitos legales para su configuración conforme al artículo 2.2.1 con relación al artículo 2.2.4 ambos de OGUC, por lo que no se infringe esta normativa.

⁸ *“Las autorizaciones especiales de los incisos 3° y 4° del artículo 55 de la LGUC, sólo pueden otorgarse cuando los proyectos respectivos respetan esta exigencia, es decir, que no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, que es un supuesto previo a la calificación de los demás requisitos para concederla.”*

⁹e) *Que, el concepto de núcleo urbano al margen de la planificación intercomunal no responde a una definición general para el país, sino que dependerá de las características particulares de cada territorio en su definición más amplia, aplicándose articuladamente a las comunas, intercomunas y a la región;*

f) *Que de acuerdo con lo establecido en el Dictamen N° 26.753, del año 2001, de Contraloría General de la República, indica entre otros aspectos, que las autorizaciones especiales de los incisos 3° y 4° del artículo 55 de la LGUC, sólo pueden otorgarse cuando los proyectos respectivos respetan esta exigencia, es decir, que no se originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, que es un supuesto previo a la calificación de los demás requisitos para concederlas”.*

6.6 No hay infracción al inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC

No hay infracción a esta norma por cuanto, como ha sido explicado, las viviendas de los propietarios y los equipamientos existentes no requieren de IFC y además cuentan con los correspondientes permisos de edificación. Respecto a los equipamientos proyectados, se contempla la solicitud de los respectivos permisos de conformidad a este inciso, según da cuenta el Capítulo 6 del EIA. Por lo tanto, no se trata del levantamiento de construcciones prohibidas o sin la solicitud de los informes de factibilidad para la construcción de equipamientos permitidos.

Por su parte, y en cuanto a que el Proyecto no cumple con los requisitos técnicos y formales que permitan durante el procedimiento de evaluación de impacto ambiental otorgar el PAS 160 cabe aclarar que la RCA no llega a esa conclusión como consecuencia del análisis particular que debía hacerse conforme a las normas correspondientes, sino por ser *complementarios* al proceso de división que, infundadamente, supone generar un núcleo urbano, en circunstancias de que, como ya ha sido analizado, la división y el Proyecto, no está en situación ni siquiera de requerir el pronunciamiento de subdivisión y urbanización que afecta a las divisiones regladas.

Además, el SAG regional en su pronunciamiento contenido en el Oficio Ord. N°1240, de fecha 11 de agosto de 2025, señaló que la caracterización del suelo para la obtención del PAS 160 presentaba limitaciones técnicas sobre la componente suelo y, en consecuencia, no se daba cumplimiento íntegro a los contenidos técnicos y formales requeridos, no siendo factible el otorgamiento del permiso. Al respecto, de la propia observación se desprende que no se trata de una infracción normativa, sino que de observaciones al número y ubicación de las calicatas, subsanables en una Adenda.

6.7 No hay infracción al artículo 56 de la LGUC

Según lo establecido en su inciso primero del artículo 56 de la LGUC “*En las áreas rurales se prohíbe a los dueños de predios colindantes con los caminos públicos nacionales, definidos por la Ley de Caminos, ocupar las franjas de 35 metros, medidas a cada lado de los cierros actuales o los que se ejecuten en variantes o caminos nuevos nacionales [...]*”, continúa en su inciso segundo “*La apertura de nuevos caminos o calles que desemboquen en los caminos de carácter nacional o regional, requerirán autorización de la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas, previo informe de la Dirección de Planificación del Desarrollo Urbano del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, cuando ellos incidan en las áreas de los Planos Regulares Intercomunales*”. Sobre esta materia, y como ha sido

señalado, colindantes a los predios resultantes de la división no existen caminos públicos nacionales o regionales que proyecten sobre el terreno del Proyecto la prohibición de ocupación señalada en la norma, por lo que resulta injustificado e infundado el rechazo en esta parte.

Asimismo, la Dirección Regional de Vialidad, de la Región del Libertador Bernardo O'Higgins, mediante su Oficio ORD N° 042, de fecha 24 de junio de 2025, al pronunciarse sobre el EIA, no lo hace de forma desfavorable, sino que, por el contrario, solicita enmendar un error en cuanto a la identificación del camino I-982, como también la gestión en la misma Dirección sobre el mejoramiento de algunas mejoras técnicas.

Del análisis precedente queda evidencia que de la manera genérica en que el SEA ha abordado la calificación ambiental del Proyecto, le impidió referirse en forma específica al Proyecto sometido a evaluación en los términos que lo ordenara la Corte Suprema y, en cambio, ha pretendido atribuir al Proyecto la infracción de normativa sectorial sin reparar que tal normativa no ha sido infringida o no le resulta aplicable, como ha sido latamente analizado.

Finalmente, el errado entendimiento que la RCA ha hecho del Proyecto en el sentido de estimar que éste infringe la normativa ambiental aplicable y que no cumple los requisitos técnicos y formales para ser otorgado el PAS 160 para los equipamientos proyectados, amerita que el Honorable Comité de Ministros corrija el procedimiento dejando sin efecto la resolución recurrida y ordenando que la evaluación ambiental se retrotraiga a la etapa de ser emitido el ICSARA para que el Titular pueda responder las observaciones de los servicios públicos, todas subsanables como ha sido señalado.

Esta decisión que es solicitada al Comité de Ministros permitirá cumplir con lo ordenado por la Corte Suprema, evaluando ambientalmente el Proyecto, considerando que este ha sido concebido con criterios de autosuficiencia y sin compromisos para las Municipalidades, además de permitir que pueda alcanzarse un entendimiento común con los distintos actores y grupos de interés que han participado en el proceso de evaluación ambiental, garantizándose de este modo la esperada convivencia de todos ellos y el Proyecto en el sector.

POR TANTO, atendido lo expuesto y lo establecido por el artículo 20 de la Ley N°19.300 y demás normativa legal y reglamentaria aplicable, solicito al Honorable Comité de Ministros tener por deducido recurso de reclamación en contra de la Resolución Exenta N° 202506001250, de fecha 21 de noviembre de 2025 de la Comisión de Evaluación de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins,

acogerlo a trámite y en definitiva, dejar sin efecto la RCA y retrotraer el procedimiento de evaluación ambiental a la etapa de elaboración del Informe Consolidado de Solicitudes de Aclaraciones, Rectificaciones y Ampliaciones, con el objeto de poder dar respuesta a las observaciones de los Órganos de la Administración del Estado con Competencia Ambiental y completar de este modo la evaluación ambiental ordenada por la Corte Suprema.

PRIMER OTROSÍ: Solicito al Honorable Comité de Ministros tener presente y por acompañada copia con vigencia de la personería para actuar en nombre de Inmobiliaria e Inversiones Ayelén Limitada, la cual consta de escritura pública otorgada con fecha 2 de febrero de 2023 en la Notaría de Santiago de doña Nancy de la Fuente Hernández.

SEGUNDO OTROSÍ: Solicito al Honorable Comité de Ministros tener presente el siguiente correo electrónico para todos los efectos legales: aprida@trescondores.cl