

REPÚBLICA DE CHILE
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
COMITÉ DE MINISTROS
MGGH

RESUELVE RECURSO DE RECLAMACIÓN
ATINGENTE AL PROYECTO
“REGULARIZACIÓN DE OBRAS DE
HABILITACIÓN, CONSTRUCCIÓN DE
EQUIPAMENTOS Y OPERACIÓN DE
PARCELACIÓN PUNTA PUERTECILLO”, CUYO
TITULAR ES INMOBILIARA E INVERSIONES
AYELÉN LIMITADA

RESOLUCIÓN EXENTA N° (ABAJO)

SANTIAGO,

RESUMEN

El Comité de Ministros acordó rechazar el recurso de reclamación deducido por el Titular en contra de la resolución de calificación ambiental del Proyecto. En consecuencia, el Proyecto continúa con calificación desfavorable.

Normativa ambiental aplicable: el Proyecto infringe los incisos 3° y 4° del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Permiso Ambiental Sectorial N° 160 del RSEIA: Debido a lo anterior, el Proyecto no cumple con los requisitos técnicos y formales que permitan otorgar el permiso ambiental sectorial mixto consagrado en el artículo 160 RSEIA.

VISTOS:

1. El recurso de reclamación interpuesto con fecha 7 de enero de 2026, por José Andrés Prida Ruz, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Ayelén Limitada (“Titular” o “Reclamante”), en contra de la Resolución Exenta N° 202506001250, de fecha 20 de noviembre de 2025 (“RCA N° 202506001250/2025” o “RCA”), de la Comisión de Evaluación de la Región del Libertador General Bernardo O’Higgins (“Comisión”).
2. La RCA N° 202506001250/2025, de la Comisión, que calificó desfavorablemente el estudio de impacto ambiental (“EIA”) del proyecto “Regularización de Obras de Habilitación, Construcción de Equipamientos y Operación de Parcelación Punta Puertecillo” (“Proyecto”), de Inmobiliaria e Inversiones Ayelén Limitada (“Titular”).
3. El Acta de Sesión N° 8/2026, del Comité de Ministros, donde consta la sesión del día 28 de mayo de 2026, en la que se expuso el análisis técnico y jurídico de los recursos de reclamación interpuestos en contra de la RCA N° 202506001250/2025, a los siguientes ministros: (i) doña Francisca Toledo Echegaray, Ministra del Medio Ambiente; (ii) don Daniel Mas Valdés, Ministro de Economía, Fomento y Turismo, y simultáneamente Ministro de Minería; (iii) doña Ximena Rincón González, Ministra de Energía; y, (iv) don Jaime Campos Quiroga, Ministro de Agricultura.
4. El Acuerdo N° 21/2026, en el cual se expresan los argumentos técnicos y jurídicos de los ministros respecto a la decisión de los recursos de reclamación.
5. La presentación realizada por el Titular, de fecha 19 de mayo de 2026.
6. Los demás antecedentes que constan tanto en el expediente de evaluación ambiental como en el de reclamación administrativa del Proyecto.

7. Lo dispuesto en la Ley N°19.300, sobre bases generales del medio ambiente (en adelante, "Ley N°19.300"); en el Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que contiene el reglamento del sistema de evaluación de impacto ambiental (en adelante, "RSEIA"); en el Decreto Supremo N°40, de 02 de abril de 2026, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a Arturo Farías Alcaíno como Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental; en la Resolución Exenta N°689, de 2016, del Servicio de Evaluación Ambiental ("SEA"), que modifica y refunde el estatuto interno de organización y funcionamiento del Comité de Ministros; en el Decreto con Fuerza de Ley N°1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575, orgánica constitucional de bases generales de la Administración del Estado; en la Ley N°19.880, que establece las bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado (en adelante, "Ley N°19.880"); y, en la Resolución N°36, de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

CONSIDERANDO:

1. Descripción del Proyecto

- 1.1. El Proyecto -localizado íntegramente en la comuna de Litueche, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins- consiste en: i) la regularización de la construcción de un conjunto de partes, acciones y obras físicas ejecutadas, emplazadas en la Higuera Puertecillo y demás sectores determinados que para cada caso se indican (A); ii) en la ejecución de las partes, acciones y obras nuevas que al efecto se proyectan (B); y iii) en la operación del conjunto (C), a saber:

A. Obras Ejecutadas:

- i. Instalación de faenas.
- ii. 137.000 m² de caminos internos, aceras y ciclovías.
- iii. Cierre perimetral parcial.
- iv. 187 de estacionamientos ubicados en Parcela 1 y Parcelas D y F.
- v. Sistema de evacuación de aguas lluvia.
- vi. Sistema particular de agua potable, que incluye instalaciones de bodega, vestidor, baños y sistema particular de tratamiento de aguas servidas; punteras de captación, línea de aducción, tratamiento; y, red distribución de agua potable para las 307 parcelas resultantes.
- vii. Conexión a línea eléctrica de media tensión desde ingreso a Hacienda Topocalma hasta la parcelación; y, obras de distribución interior subterránea dentro de ella y hasta cada una de las 307 parcelas resultantes.
- viii. Edificio de equipamiento de servicios en Parcela E correspondiente a oficinas y casa de la Administración, y Guardia.
- ix. Equipamiento comercial en parcela 1, correspondiente al Restaurant Taringuita; del equipamiento deportivo escuela de Surf Puertecillo, y, del recinto de Baños.
- x. Tres (3) Plantas de Tratamiento de Aguas Servidas, en parcela 1 (Restaurant), Parcela E (Casa y oficina Administración); y, en planta de tratamiento de Agua Potable.
- xi. 5 áreas verdes particulares (Parcelas 116, B, C, G y H).
- xii. Comité de Emergencia.

B. Obras y/o Actividades Proyectadas:

- i. La demolición en Parcela 1 del equipamiento comercial correspondiente al Restaurant Taringuita; y de los equipamientos deportivos escuela de Surf Puertecillo, y del recinto de Baños de acceso público.
- ii. La construcción en Parcela 1 de nuevas edificaciones de equipamiento turístico comercial Restaurant Taringuita, nuevo equipamiento deportivo Club de Surf, nueva Escuela de Surf, y Baños, conforme a Permiso de Edificación 19 de la Dirección de Obras Municipales de Litueche, la Res. 155 /2019 de SEREMI de Vivienda y Urbanismo y Res. 1271/2017 del Servicio Agrícola y Ganadero, ambos de la Región de O'Higgins; acompañadas en el Anexo 1-2 Antecedentes Generales.
- iii. Proyecto de Paisajismo en caminos interiores y rotondas.
- iv. La construcción de nuevo equipamientos deportivos, comercial, social, cultural y estacionamientos en parcelas I y J y PTAS asociadas.
- v. La construcción de nuevo equipamiento turístico de playa en Parcela F, consistente en baño público, local de bebidas, galletas, refrescos y golosinas, caseta de guardia y acceso a la playa, con estacionamientos públicos en Parcela F y PTAS asociadas.

C. Operación del conjunto:

- i. Uso de caminos y flujo vehicular asociado a las 197 parcelas vendidas y a las parcelas de equipamiento (Parcela 1, Parcela E, Parcela F, Parcela I y J); y al Estacionamiento de Parcela E, D, Parcela 1.
- ii. Funcionamiento del sistema particular de agua potable por hasta 3,5 l/s de promedio anual para la totalidad de las 197 parcelas vendidas y equipamientos, desde captación en Estero Topocalma entre 2016 y 2021, y después y hasta la fecha desde punteras ubicadas en Hacienda Topocalma, mediante aducción de 4100 metros y diámetro de 250 mm hasta sistema particular ubicado en Hacienda Topocalma, contigua a la parcelación Punta Puertecillo.
- iii. Funcionamiento del Sistema de Manejo de Aguas Lluvias.
- iv. Funcionamiento de 5 Plantas de Tratamiento de Aguas Servidas en equipamientos comerciales y turísticos de playa, deportivo, social y cultural y servicios en Parcelas 1, E, F, I y J, y sector de PTAS en parte de Higuera Hacienda Topocalma.
- v. Recolección y disposición de residuos de origen domiciliario y/o asimilables para las 197 parcelas vendidas, de Equipamientos comerciales y turísticos de playa, deportivo, social y cultural y servicios en parcelas 1, E, F, I y J, y sector de Planta de Agua Potable (PAP) en parte de Higuera Hacienda Topocalma, incluido el sistema particular de reciclaje de papeles y cartones, plásticos, vidrios y latas de origen domiciliario para las 197 parcelas vendidas y parcelas de equipamiento.
- vi. Funcionamiento de 5 áreas verdes particulares, (Parcelas 116, B, C, G y H).
- vii. Guardia.
- viii. Comité de Emergencias.
- ix. Recambio de fuentes de luz en luminarias de caminos internos.

2. Procedimiento de reclamación

2.1. Mediante la RCA N° 202506001250/2025, la Comisión calificó desfavorablemente el EIA del Proyecto, en virtud de las razones expuestas en el Informe Consolidado de Evaluación¹:

- (i) 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°11.2.1. y 11.2.2. del Informe Consolidado de Evaluación, 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.
- (ii) 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 RSEIA, según lo detallado en la Tabla N°12.1.7. del Informe Consolidado de Evaluación, motivado, además, por lo indicado 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.

2.2. En contra de dicha RCA, el Reclamante interpuso un recurso de reclamación en virtud del artículo 20 de la Ley N° 19.300, en el cual solicitó 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 ("OAECA") y completar de este modo la evaluación ambiental ordenada por la Excm. Corte Suprema.

2.3. Mediante la Resolución Exenta N° 202699101290, de fecha 17 de marzo de 2026 ("R.E. 202699101290/2026"), de la Dirección Ejecutiva del SEA –en su calidad de Secretaría del Comité de Ministros- se admitió a trámite el recurso de reclamación singularizado en el Visto N°1.

2.4. Mediante el Oficio Ordinario N° 202699102384, de 4 de mayo de 2026, esta Secretaría Técnica del Comité de Ministros, solicitó informar sobre el recurso a la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.

En respuesta, dicho organismo presentó el Oficio Ordinario N° 294, de fecha 14 de mayo de 2026, informando sobre la solicitud planteada.

2.5. Mediante presentación de fecha 13 de abril de 2024, de la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental, de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins ("SEA Regional"), evacuó el informe requerido mediante R.E. 202699101290/2026, que admitió a trámite el recurso de reclamación.

2.6. La Dirección Ejecutiva del SEA, mediante Oficio Ordinario N°202699102407, de fecha 11 de mayo de 2026, convocó a la sesión extraordinaria N° 7 del Comité de Ministros del año 2026.

A su vez, la Dirección Ejecutiva del SEA, mediante Oficio Ordinario N°202699102414, de fecha 13 de mayo de 2026, complementó la convocatoria a la sesión extraordinaria N° 7 del Comité de Ministros del año 2026.

¹ RCA, Considerando N° 2.

Luego, la Dirección Ejecutiva del SEA, mediante Oficio Ordinario N°202699102428, de fecha 18 de mayo de 2026, modificó la convocatoria a la sesión extraordinaria N° 7 del Comité de Ministros del año 2026.

Finalmente, la Dirección Ejecutiva del SEA, mediante Oficio Ordinario N°202699102444, de fecha 20 de mayo de 2026, convocó a la sesión extraordinaria N° 8 del Comité de Ministros del año 2026.

- 2.7. Mediante presentación de fecha 19 de mayo de 2026, el Titular ingresó un téngase presente solicitando acoger el recurso de reclamación.

Revisada dicha presentación, esta Dirección Ejecutiva tendrá presente formalmente la información aportada por el Titular, resolviendo en consecuencia en la parte resolutive del presente acto administrativo.

De todas formas, cabe tener presente que el Comité de Ministros tuvo presente el contenido de la presentación al momento de sesionar el día 28 de mayo de 2026.

- 2.8. El Acuerdo N° 21/2026, en el cual se expresan los argumentos técnicos y jurídicos de los ministros respecto a la decisión del recurso de reclamación.
- 2.9. Durante el procedimiento de reclamación se sucedieron diversos actos trámite, los cuales serán considerados en su justo mérito en lo que resulte pertinente en el análisis de las materias reclamadas.

3. **Sistematización de los fundamentos de la reclamación**

Asentado lo anterior, corresponde analizar el recurso de reclamación individualizado precedentemente, para lo cual este Comité de Ministros ha sistematizado y ordenado sus fundamentos de la siguiente forma:

- 3.1. **Normativa ambiental aplicable:** el Proyecto no infringiría los artículos 1° y 2° del Decreto Ley N°3.516, de 1980, del Ministerio de Agricultura, que Establece Normas Sobre División de Predios Rústicos (“D.L. N° 3.516”); ni los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- 3.2. **Permiso Ambiental Sectorial N° 160 del RSEIA:** el Proyecto cumpliría con los requisitos técnicos y formales que permitan otorgar el permiso ambiental sectorial mixto consagrado en el artículo 160 RSEIA.

4. **Análisis del primer fundamento de la reclamación**

En relación con las materias relacionadas a la normativa ambiental aplicable (considerando N° 3.1. precedente), este Comité de Ministros tiene presente los siguientes aspectos:

- 4.1. El **Reclamante** alegó tres submaterias referentes al diseño del Proyecto:
- 4.1.1. En primer lugar, la RCA habría desconocido lo fallado por la Excelentísima Corte Suprema en sentencia Rol N° 14.568-2021, de fecha 25 de noviembre de 2022 (“Sentencia”). La Sentencia indica, de modo expreso, las tipologías aplicables al Proyecto en cuestión². 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.
- 4.1.2. En segundo lugar, no existiría infracción al D.L. N° 3.516³. debido a que 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

² Recurso de Reclamación, Pág. 14.

³ Recurso de reclamación, Pág. 19.

cabal cumplimiento a los requisitos y procedimientos regulados para esta forma de división legal, conforme consta de los certificados del Servicio Agrícola Ganadero (“SAG”) acompañados en el expediente del EIA⁴. En ese entendido, nacen 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, así como tampoco proyectar, construir ni aprobar obras de urbanización, no siendo, a su vez, legalmente exigibles los informes de factibilidad para las construcciones ajenas a la agricultura en área rural (“IFC”) a que se refiere el inciso final del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”).

- 4.1.3. En tercer lugar, no existiría infracción a los artículos 55 y 56 de la LGUC. El Proyecto no sería de aquellos a los que les aplique las normas de la división reglada⁵, referidas 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 que pueden generar núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal. Lo anterior, se vería confirmado por el Dictamen 26753, de 2001, de la Contraloría General de la República y por 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*”.

- 4.2. En base a todos estos antecedentes, el **Comité de Ministros** realiza el siguiente análisis de cada una de las tres submaterias reclamadas:

- 4.2.1. Respecto de la alegación de presunto **desconocimiento del SEA de lo fallado por la Excelentísima Corte Suprema en sentencia Rol N° 14.568-2021**, de fecha 25 de noviembre de 2022 (“Sentencia”):

Revisado el expediente judicial en cuestión, es posible advertir que dicho litigio tuvo por origen lo siguiente:

“En estos autos Rol N° 14.568-2021, sobre procedimiento de reclamación al tenor artículo 17 N°3 de la Ley N° 20.600, comparecieron la Fundación Rompientes, la Organización Comunitaria Territorial Vecinos de Puertecillo, además de don Juan Pedro Sabbagh Botinelli y don Carlos Leyton Frauenberg, quienes entablaron recursos de casación en la forma y en el fondo, en contra de la sentencia de veintiséis de enero de dos mil veintiuno, dictada por el Segundo Tribunal Ambiental, que decidió:

1. Rechazar la reclamación interpuesta por los actores ya individualizados, en contra de la Resolución Exenta N°102 de 22 de enero de 2019 del Superintendente del Medio Ambiente, que absolvió a Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada y a Administradora Punta Puertecillo SpA del cargo formulado, por infracción al artículo 35 letra b) de la Ley N°20.417, poniendo con ello fin al respectivo procedimiento administrativo sancionatorio.

2. Remitir a la Dirección General de Aguas una copia de la sentencia, con el objeto de ejercer las atribuciones relativas al seguimiento y resguardo de la integridad ecológica de la unidad de cuenca a la que pertenece el Humedal Topocalma.

3. Remitir a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo de la región del Libertador Bernardo O’Higgins una copia de la sentencia, con el objeto de ejercer las atribuciones que corresponda, respecto del cumplimiento del Plan Regulador Intercomunal Borde Costero”⁶.

⁴ Certificado SAG N° 138, de fecha 11 de abril de 2014, posteriormente modificado por el Certificado SAG N°1-2015, ver Anexo 1-2 (01.4), reemplazado y modificado por el Certificado SAG N° 164-2017, ver Anexo 1-2 (01.6), todos con sus planos correspondientes, que a su vez fueron archivados en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Litueche (disponibles en Anexo 1-2 (01.3), (01.5) y (01.7) del EIA).

⁵ Recurso de reclamación, Pág. 26.

⁶ Excelentísima Corte Suprema en sentencia Rol N° 14.568-2021, de fecha 25 de noviembre de 2022, sentencia de anulación, Visto N° 1.

En ese sentido, es posible advertir de forma evidente que dicho litigio no tuvo por objeto impugnar alguna decisión emitida por el SEA. Por el contrario, resulta del todo claro que el objeto del proceso por el cual la Excm. Corte Suprema emitió su decisión fue a propósito de un proceso de administrativo sancionatorio de competencia de la Superintendencia del Medio Ambiente.

Lo anterior, se ve refrendado por los resueltos de la sentencia de reemplazo dictada por la Excm. Corte Suprema⁷, en los cuales no hay orden alguna al SEA ni alusión alguna a las normas que regulan el instrumento de gestión ambiental de competencia de este. En ese contexto, en virtud de la **competencia específica** radicada en los tribunales al trabarse la litis, para este Comité de Ministros resulta claro que la RCA no pudo haber infringido lo dispuesto por la Sentencia, toda vez que tanto sus razonamientos como sus resoluciones tuvieron su origen en la impugnación consagrada en el artículo 17 N°3 de la Ley N° 20.600. Dicha norma legal no guarda relación con la competencia del SEA a propósito del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, sede que sí nos convoca a propósito de la reclamación contra la RCA.

Así, pretender, como lo propone el Reclamante, que de dicha Sentencia se extraigan órdenes específicas para que el SEA ejerza su función legal, implica desconocer el efecto relativo de las sentencias (derivado de la competencia específica ya descrita) y el principio de legalidad que otorga competencias exclusivas para cada órgano público creado en virtud de una ley.

Por todo lo anterior, habrá de rechazarse esta submateria reclamada, por falta de fundamento.

Para mayor abundamiento, se hace presente que, analizadas las sentencias tanto de anulación como de reemplazo, la única definición que hace la Excm. Corte Suprema⁸ respecto de tipologías de ingreso al SEIA, es que, en este caso, no procedía aplicar la excepción contenida en el artículo 10 letra g) de la Ley N° 19.300. Por lo tanto, en lo que respecta a las tipologías de ingreso, la sentencia de la Excm. Corte Suprema nunca ordenó que el Proyecto debería ingresar por determinada tipología de ingreso.

En complemento, también corresponde hacerse cargo del argumento del Reclamante en cuanto señala que: *“[e]n 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”*⁹. En concreto, reiteramos que el contenido de la RCA no resulta incompatible con lo dispuesto por la Excm. Corte Suprema en la Sentencia, sino que -por el contrario- no hizo más que conocer el Proyecto en los términos que el Titular decidió libremente ingresarlo al

⁷ I.- Que **se condena** a Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada y a Administradora Punta Puertecillo SpA al pago solidario de una multa ascendente a 5.001 Unidades Tributarias Anuales, por haber infringido el artículo 35 letra b) de la Ley N°20.417.

II.- Que, sin perjuicio de las medidas ya decretadas en los resolutivos N°2 y 3 del fallo anulado, las cuales esta Corte mantiene, **se dispone**, como medida cautelar, la prohibición de realizar ventas de terrenos que formen parte del proyecto Punta Puertecillo, a partir de la fecha de la presente sentencia y hasta la obtención de la correspondiente Resolución de Calificación Ambiental; como asimismo, que la Superintendencia del Medio Ambiente deberá fiscalizar las construcciones de las parcelas ya vendidas, al tenor de lo indicado en el motivo duodécimo.

III.- Cada parte pagará sus costas.

⁸ “*Décimo sexto: Que, corolario de todo lo anterior es que los sentenciadores dieron una errada aplicación al artículo 10 letra g) de la Ley N°19.300, por cuanto se estimó concurrente la excepción en él contenida, respecto de un caso en que ella no procede, transgresión que ha tenido influencia sustancial en lo dispositivo, por cuanto motivó el rechazo de una reclamación que debió haber sido acogida, por este motivo*”.

⁹ Recurso de reclamación, Pág. 13.

SEIA. Como corolario, existen otras vías de acción por parte del Titular que permitirían cumplir con lo ordenado por la Sentencia, como es presentar su Proyecto a evaluación una vez zanjados sus obligaciones sectoriales ante los órganos del Estado que correspondan. Al respecto, este Comité de Ministros hace presente que no es posible responsabilizar al SEA por situaciones de hecho en que pueda verse involucrado el Titular a raíz de su pronunciamiento.

4.2.2. Ahora bien, de forma previa al análisis de las dos submaterias que serán abordadas (4.1.2. y 4.1.3.), cabe tener presente que, en el marco de las competencias legales respecto de a quien corresponde realizar la interpretación de la normativa cuestionada (DL N°3516 y artículos 55 y 56 de la LGUC), la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo señaló -en el Oficio Ordinario N° 294, de fecha 14 de mayo de 2026- lo siguiente:

- (i) Conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de la LGUC, al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano (DDU), le corresponde interpretar e impartir instrucciones para la aplicación de la LGUC y su Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), las que se mantendrán a disposición de los interesados.
- (ii) En este contexto, respecto a la división de predios rústicos regulados por el D.L. N° 3.516, 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 y Valparaíso y del Plan Regulador Metropolitano de Concepción, su artículo 1° dispone -en un régimen de división libre- que los predios podrán ser divididos libremente por sus propietarios, siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0.5 hectáreas físicas.

Por su parte, el inciso séptimo del artículo 1° del referido cuerpo normativo, dispone que los predios resultantes de una división acogida a sus términos quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la LGUC. Lo anterior, implicaría, según el OAECA, que los predios resultantes, deberán mantener su aptitud agrícola, ganadera o forestal.

En complemento a ello, la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo destaca que la Contraloría General de la República, precisó, a través de su dictamen N° 29.289 de 2016, que a los predios resultantes de dichas divisiones de predios rústicos les resultan también aplicables las prohibiciones generales que establece el inciso primero del artículo 55 de la LGUC. En tal sentido Contraloría dictaminó que a dichos predios *"les resulta plenamente aplicable lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC, en tanto prohíbe abrir calles, subdividir para formar poblaciones y levantar construcciones, con las excepciones que indica, y permite, bajo los supuestos y autorizaciones que expresa, la subdivisión y urbanización de terrenos para los fines que detalla en su inciso tercero y las construcciones mencionadas en su inciso cuarto"*.

Agregó, además, que el mencionado dictamen señala que *"si bien las SEREMI no han sido habilitadas por el ordenamiento para intervenir en los procesos de subdivisión de predios rústicos regulados por el decreto ley N° 3.516, cuentan, sin embargo, con atribuciones en los términos expresados en el párrafo que antecede [referido a la fiscalización para la aplicación de las prohibiciones del artículo 55 y que no se generen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal], en cuyo ejercicio pueden efectuar*

denuncias ante el Juzgado de Policía Local respectivo conforme con lo previsto en el artículo 4° de ese decreto ley y 20, inciso segundo, de la LGUC".

Seguidamente, el OAECA señala que el artículo 2° del D.L. N° 3.516 establece que quienes infringieren lo dispuesto en el mencionado decreto ley, aún bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos habitacionales de los predios señalados en el artículo primero, serán sancionados de conformidad al procedimiento que allí se indica, tramitado ante el respectivo Juzgado de Policía Local. Tal fiscalización, corresponde a las SEREMI del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, al SAG, y a las Municipalidades, según lo establece el artículo 3 del mencionado cuerpo legal.

De esta manera, agrega la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que el propietario de un predio resultante de una subdivisión acogida al D.L. N° 3.51 no podrá ejecutar construcciones (obras de edificación o urbanización), instalaciones u obras de cualquier naturaleza que vulneren tanto la prohibición general del artículo 55 de la LGUC, como las particulares propias del mencionado decreto ley.

- (iii) Por su parte, respecto de las subdivisiones y urbanizaciones acogidas al artículo 55 de la LGUC, señala el OAECA que es del caso recordar que este, en su inciso primero, establece como norma general una regla prohibitiva: fuera de los límites urbanos definidos en los Planes Reguladores, es decir en las áreas rurales, no se permite abrir calles, subdividir para formar poblaciones ni levantar construcciones.

Luego, agrega, sus incisos tercero y cuarto establecerían excepciones a dicha prohibición, facultando respectivamente a subdividir y urbanizar para fines específicos, o a erigir determinadas construcciones, para lo cual deberá cumplirse con el procedimiento y los informes favorables y/o autorizaciones previas de la SEREMI MINVU, SAG y SEREMI de Agricultura, según corresponda, y que se indican para cada caso. Todo lo anterior se encuentra detalladamente abordado en la circular N° 0012 de fecha 18.01.2021, DDU 455.

- (iv) Conforme a lo anterior, expresa, que fuera de los límites urbanos no están permitidas, encontrándose también prohibido para los predios rústicos regidos por el D.L. N° 3.516 las siguientes acciones:

- a) Apertura de calles.
- b) Subdividir para formar poblaciones. Agrega, que de acuerdo con el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, "población" -término que no se encuentra definido en la OGUC-, significa "*conjunto de personas que habitan en un determinado lugar*", mientras que la preposición "para" denota el fin o término a que se encamina una acción.

En virtud de lo anterior, la norma prohibiría subdividir un predio rural con el objeto o fin que un conjunto de personas habite en los predios resultantes en ese determinado lugar.

- c) Levantar construcciones. De acuerdo con la definición de "Construcción" que entrega el artículo 1.1.2. de la OGUC, esto es "obras de edificación o de urbanización", en el área rural se encontraría prohibido levantar obras de edificación y de urbanización, salvo las obras excepcionalmente admitidas de acuerdo con el inciso primero del artículo 55 de la LGUC y

aquellas que se pueden ejecutar contando con los informes favorables y autorizaciones que señalan los incisos tercero y cuarto del mismo artículo y el inciso tercero del artículo 116 de la LGUC.

- (v) Excepcionalmente, señala, que el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC admite las subdivisiones que tienen fines habitacionales, pero sólo para los casos que describe, y previa obtención de las autorizaciones e informes que se señalan.

Así, la referida disposición indica que "[c]on 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 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".

De esta forma, concluye, que se permite excepcionalmente subdividir y urbanizar terrenos rurales con fines específicos, cuales son; a) complementar alguna actividad industrial con viviendas, b) dotar de equipamiento a algún sector rural, c) habilitar un balneario o campamento turístico, o d) 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.

Respecto del inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC, dicha disposición consignaría también taxativamente el tipo de edificaciones (industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo y poblaciones) que son admitidas de manera excepcional en el área rural, siendo necesario para estos casos contar, previo a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, con el informe favorable para la construcción de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola y Ganadero que correspondan.

- (vi) De igual forma, agrega, el OAECA, que el artículo 116 inciso tercero de la LGUC establecería que las construcciones destinadas a equipamiento de salud, educación, seguridad y culto, cuya carga de ocupación sea inferior a 1.000 personas, se entenderán siempre admitidas en el área rural y, en estos casos, para la obtención del permiso de edificación se requerirá contar con el informe favorable de la SEREMI MINVU, el que señalará además de las condiciones de urbanización, las normas urbanísticas aplicables a la edificación.
- (vii) En los casos de excepción, señala la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, adicionalmente, se mandataría a la SEREMI MINVU a cautelar que dichas subdivisiones, urbanizaciones y construcciones con fines ajenos a la agricultura, no generen núcleos urbanos ajenos a la planificación territorial, lo cual deberá ser ponderado caso a caso e informado por la respectiva Secretaria Ministerial, en el marco del procedimiento que debe tramitarse para obtener las autorizaciones excepcionales que se ha hecho referencia. Esta competencia se encuentra desconcentrada funcionalmente por el artículo 55 de la LGUC en dichas Secretarías Ministeriales.

- (viii) Respecto al ejercicio de la potestad indicada en el punto 4 de la Circular DDU 455, agrega, que esta se ha conferido exclusivamente a las SEREMI MINVU, por lo que corresponderá a estas ponderar "caso a caso" si se generan nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal. Tal como se indica en la Circular DDU 417, las autorizaciones o informes que emita la SEREMI MINVU respecto de los incisos 3° y 4°, así como el ejercicio de la facultad fiscalizadora que le confiere el D.L. N° 3.516, deberán evaluarse en función del proyecto presentado y conforme a los criterios fijados para cada territorio.
- (ix) Por último, en relación con el ámbito de aplicación del artículo 55 de la LGUC, el OAECA precisa que su inciso primero, admitiría las edificaciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble y la vivienda del propietario del mismo y sus trabajadores como parte del núcleo de actividades y construcciones permitidas en el suelo rural. Esto se encontraría dispuesto en el artículo 2.1.19. número 3 de la OGUC, que señala que se deberá solicitar el permiso de edificación correspondiente del Director de Obras Municipales, conforme lo exige el artículo 116 de la LGUC, acompañando los antecedentes que señala el artículo 5.1.6. de la OGUC. Como se observa, en estos casos no es requisito tramitar previamente informes favorables y/o autorizaciones, por cuanto, dichas edificaciones son distintas a las excepcionalmente admitidas en el inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC, y no tienen fines ajenos a la agricultura.

Lo anterior, será aplicable respecto de la vivienda del propietario y sus trabajadores, en la medida que las edificaciones cumplan con lo dispuesto por dicha excepción, la cual por lo demás, es de aplicación restrictiva. En otros términos, sería necesario que ellas no formen parte de los tipos de proyectos excepcionalmente admitidos en el inciso tercero y cuarto del artículo 55 de la LGUC, ni configuren la prohibición expresa de subdividir para formar poblaciones dispuesta en el inciso primero del mencionado artículo 55.

Por todo lo anterior, la posibilidad de edificar la vivienda del propietario y sus trabajadores a que alude el inciso primero del artículo 55 de la LGUC, señala la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, es limitada, y se circunscribe a la mantención del destino agrícola, ganadero o forestal de los predios, por lo que dichas viviendas deben construirse en función de dicha aptitud, lo cual debe ser verificado por la DOM dentro del procedimiento administrativo para la obtención del respectivo permiso de edificación.

Agrega, que así lo ha precisado además la Contraloría General de la República a través de su dictamen N° E422376 de 2023, que en lo pertinente dispone "*tratándose de las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, tales direcciones deben verificar que las solicitudes de permiso de edificación que se les presentan se insertan en un proyecto que mantiene la aptitud agrícola, ganadera o forestal del terreno de que se trate, de manera que si dadas las características del proyecto, esas direcciones estiman fundamentalmente que el otorgamiento del permiso importaría infringir la prohibición de cambiar su destino, deberán denegar las solicitudes*".

- (x) En consecuencia, concluye, el propietario de un predio emplazado en área rural no podrá ejecutar subdivisiones, construcciones, instalaciones u obras de cualquier naturaleza que vulneren las

prohibiciones expuestas, es decir, no podrá ejecutar actos de disposición material y jurídica que implique abrir calles, subdividir para formar poblaciones o levantar construcciones, salvo para la explotación agrícola del inmueble, o para la vivienda del propietario del mismo y sus trabajadores, y aquellas que excepcionalmente se permiten contando con las autorizaciones o informes que señalan los incisos tercero y cuarto del artículo 55 y el inciso tercero del artículo 116, ambos de la LGUC.

(xi) Menciona, adicionalmente que, dentro de los antecedentes de este caso, la Secretaría Regional Ministerial de la región de O'Higgins ha informado que:

a) Presentó una denuncia al Juzgado de Policía Local de Litueche (causa rol N° 157-023) por infracción a lo dispuestos en los artículos 1° y 2° D.L. N° 3516 en relación con el artículo 55 de la LGUC. De acuerdo con los antecedentes disponibles el Juzgado de Policía local acreditó la infracción al cuerpo legal mencionado, fallo que fue ratificado por la Corte de Apelaciones de Rancagua, no obstante, se rebajó sustancialmente la multa impuesta.

b) La Sentencia emitida por la Excma. Corte Suprema, de fecha 25 de noviembre de 2022 Rol 14.568-2021, donde se condena a Inmobiliaria e Inversiones Pirigüines Limitada y a Administradora Punta Puertecillo SpA al pago solidario de una multa ascendente a 5.001 Unidades Tributarias Anuales, por haber infringido el artículo 35 letra b) de la Ley N°20.417. Dentro de los fundamentos del fallo se lee que la Excma. Corte Suprema consigna que *"estamos en presencia de un proyecto con un claro fin habitacional y turístico, que excede las regulaciones netamente agrícolas contenidas en el D.L. N° 3.516. En consecuencia, es posible tener por establecido – al igual que lo hizo la Superintendencia del Medio Ambiente – que se trata de un proyecto de desarrollo urbano y turístico, en los términos del artículo 10 letra g) de la Ley N°19.300"*.

(xii) Por tanto, señala la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, en virtud de lo expuesto y en consideración a los antecedentes contenidos en la reclamación, respecto del cumplimiento normativo específicamente al D.L N° 3.516 y los art. 55 y 56 de la LGUC, por parte del proyecto presentado, cabe señalar que dado que las competencias de este órgano se circunscriben a lo preceptuado en el artículo 4° de la LGUC, son las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo quienes deben interpretar los respectivos instrumentos de planificación territorial, supervisar el cumplimiento de la normativa de urbanismo y construcciones, fiscalizar las disposiciones del Decreto Ley N° 3.516 conforme a su artículo 2°, y emitir pronunciamiento respecto del PAS 160 cautelando la no generación de núcleos urbanos al margen de la planificación intercomunal, considerándose que- en este caso- la SEREMI MINVU O'Higgins ha actuado dentro de sus competencias.

4.2.3. Aclarado lo anterior, y respecto a la segunda submateria, donde se alega que **no existiría infracción al D.L. N° 3.516**¹⁰, se tiene que:

El **Reclamante** alegó que los antecedentes revelaron que, al haberse proyectado una división con todos los predios resultantes en cantidades iguales o mayores a 0,5 ha, el Proyecto se acogió al régimen de división libre, lo que habría significado dar cabal cumplimiento a los requisitos y procedimientos regulados para esta forma de división legal, conforme consta

¹⁰ Recurso de reclamación, Pág. 19.

de los certificados del SAG acompañados en el expediente del EIA. En ese entendido, habrían nacido 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, no siendo, a su vez, exigibles legalmente los IFC a que se refiere el inciso del artículo 55 de la LGUC.

Sobre dicha información, mediante el Oficio Ordinario N° 1520, de 28 de agosto de 2025, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de O'Higgins indicó que “[e]l Titular no informa de la sentencia dictada por el Juzgado de Policía Local de Litueche de fecha 29 de junio de 2023 en la causa Rol N°V-19.220-2019, que ante la denuncia realizada por esta Secretaria Ministerial de Vivienda y Urbanismo en año 2019, luego de constatar que **la subdivisión de predios rústicos del proyecto Punta Puertecillo, infringía el Decreto Ley N°3516, al haber dado un uso exclusivamente habitacional a los inmuebles y no rural como exige la norma, por la cual se acredita haber concurrido mancomunadamente en la infracción contemplada en los artículos 1° y 2° del D.L. N°3.516, en relación con que los predios resultantes de una subdivisión quedarán sujetos a la prohibición de cambiar de destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.**” (Énfasis agregado)

En ese sentido, este Comité de Ministros parte haciendo presente que la verificación de cumplimiento de las citadas disposiciones corresponde a los organismos sectoriales competentes. La misma SEREMI de Vivienda y Urbanismo constató en el procedimiento de evaluación ambiental que el Proyecto infringe el D.L. N° 3.516, por lo que no corresponde a este Comité de Ministros cuestionar dicha circunstancia. En suma, dicho criterio fue confirmado por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo en la presente fase recursiva.

Sin perjuicio de ello, este Comité de Ministro quiere hacer presente que el D.L. N° 3.516 no es una normativa ambiental aplicable, según se expresó debidamente en el ICE y la RCA, sino que dicha norma es de índole eminentemente sectorial, toda vez que esta no tiene dentro de sus objetivos asegurar la protección del medio ambiente, la preservación de la naturaleza y la conservación del patrimonio ambiental. Asimismo, la normativa no impone una obligación o exigencia cuyo cumplimiento debe ser acreditado por el Titular del proyecto o actividad durante el procedimiento de evaluación. Si bien pueden establecerse enlaces con la materia reclamada referente a la autorización del artículo 55 LGUC y el PAS 160, al que nos referiremos a continuación, las normas que establece el D.L. N° 3.516 regulan trámites que no se ligan con ninguno de los componentes ambientales, ni tampoco con alguna referencia hacia ellos de parte de la Ley N° 19.300 o el RSEIA.

Por tanto, si bien la SEREMI de Vivienda y Urbanismo ha denunciado una infracción a aquella normativa sectorial, lo cual fue, a su vez, confirmado por el Juzgado de Policía Local de Litueche, lo anterior no supone una infracción manifiesta a la normativa ambiental aplicable como fue establecido en el procedimiento de evaluación ambiental. Ahora bien, esto no implica un cambio en la calificación ambiental desfavorable del Proyecto, según se expondrá a continuación.

4.2.4. En cuanto a la tercera submateria reclamada, consistente en una presunta **infracción a los artículos 55 y 56 de la LGUC**, cabe tener presente lo siguiente:

4.2.4.1. Sobre la reclamación, resulta posible observar que, en el marco del SEIA, los proyectos que contemplen realizar ciertas obras en el suelo rural y que se encuentren dentro de los presupuestos

establecidos en las excepciones del artículo 55 de la LGUC, requieren necesariamente el otorgamiento del PAS 160.

En este sentido, el objeto de protección ambiental de este PAS 160 es el suelo rural. Así, los artículos asociados al otorgamiento de este permiso, como son los incisos 3° y 4° del artículo 55 ya citado, corresponden a normativa ambiental aplicable por cuanto tienen dentro de sus objetivos asegurar la protección del medio ambiente, la preservación de la naturaleza y la conservación del patrimonio ambiental. En concreto, dichos artículos imponen una obligación o exigencia cuyo cumplimiento debe ser acreditado por el titular del proyecto o actividad durante el procedimiento de evaluación.

- 4.2.4.2. Una vez expuesta la naturaleza de la normativa estudiada, corresponde analizar si se configura la infracción de estas durante el procedimiento de evaluación ambiental.

Como punto a tener presente sobre el cumplimiento normativo, el PAS 160 corresponde a un permiso de naturaleza mixta, es decir, en su otorgamiento participan tanto el SEA, como la SEREMI de Vivienda y Urbanismo y el SAG.

Relacionado con esto, para su otorgamiento la *“Guía trámite PAS del artículo 160 del Reglamento del SEIA: Permiso para subdividir y urbanizar terrenos rurales o para construcciones fuera de los límites urbanos”* (“Guía PAS 160”), señala que:

“(...) las subdivisiones y urbanizaciones en terrenos rurales y construcciones fuera de los límites urbanos antes precisadas deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a) ***No originar nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana.***
- b) *No implicar pérdida o degradación del recurso natural suelo.”*
(Énfasis agregado)

Luego, la misma Guía agrega que, en el caso de construcciones fuera de los límites urbanos (inciso 4° del artículo 55 de la LGUC) para el otorgamiento del PAS, las edificaciones e instalaciones de infraestructura requieren:

- a) Informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo que corresponda.
- b) Informe favorable Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero que corresponda.

- 4.2.4.3. En ese sentido, habiéndose revisado los pronunciamientos de los organismos llamados a intervenir en el PAS 160, la Dirección Regional del Servicio Agrícola Ganadero, Región de O’Higgins se pronunció con observaciones al Proyecto, mediante su Of. Ord. N° 1240, de 11 de agosto de 2025. En particular, dicho organismo levantó disconformidad con el PAS 160 ya que *“respecto de la caracterización del suelo, esta presenta limitaciones técnicas observadas en el capítulo de Línea de Base sobre la componente suelo, y en consecuencia no se da cumplimiento íntegro de los contenidos técnicos y formales requeridos”*.

Por otro lado, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de O’Higgins, en el Oficio Ordinarios N° 1520, de 28 de agosto de 2025, señaló que no le era posible otorgar el PAS 160 para los

equipamientos informados en el área rural, puesto que se estaría dando origen a un núcleo urbano. Este núcleo se concretaría mediante los equipamientos deportivos, comerciales, sociales, culturales, estacionamientos, y equipamiento turístico específico en la parcela F (baño público, local de bebidas, galletas, refrescos, golosinas, caseta de guardia, acceso a la playa, estacionamiento público, y planta de tratamiento de aguas servidas asociadas).

- 4.2.4.4. En virtud de lo expuesto previamente, la constatación que el Proyecto generaría un núcleo urbano fuera de los límites de la planificación territorial implicaría una infracción manifiesta a la normativa ambiental aplicable, por cuanto no se cumple con lo señalado en el artículo 55 de la LGUC y, por ende, no se cumple uno de los requisitos fundamentales del PAS 160.

En consecuencia, este Comité de Ministros comparte lo expuesto por el ICE y la RCA respecto a este incumplimiento normativo ambiental que derivó en la calificación desfavorable del Proyecto. Así, será rechazado el recurso por este argumento.

- 4.2.4.5. A mayor abundamiento, y ante la posibilidad de pronunciamiento en contrario sobre esta materia, resulta relevante atender al hecho de que el concepto “núcleo urbano” no tiene una definición normativa, sino que la SEREMI de Vivienda y Urbanismo correspondiente debe establecer los criterios que permiten interpretar el concepto. Es decir, se hace aún más indispensable el pronunciamiento de dicha autoridad para desarrollar el ejercicio de aplicabilidad del PAS 160.

En ese sentido, y teniendo a la vista el pronunciamiento acompañado del organismo competente, este Comité de Ministros controvierte la alegación del Reclamante, en cuanto pretende eximirse de la aplicación del artículo 55 de la LGUC, en el siguiente sentido: *“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 SEIA¹¹ (...) 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.”¹².*

En efecto, según lo expresa la normativa de forma ineludible, el objeto del IFC es precisamente la no generación de núcleos urbanos, con independencia de si el titular que propone la subdivisión se acoge al régimen de división libre o de división reglada. El artículo 55 inciso 4° de la LGUC no da pie para la excepción que pretende el Reclamante, pues su tenor es claro: *“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 Vivienda y Urbanismo y del*

¹¹ Recurso de reclamación, Pág. 11.

¹² Recurso de reclamación, Pág. 20.

Servicio Agrícola que correspondan" (el ennegrecido es nuestro, y dan cuenta de las construcciones que reconoce el EIA, descritas en el Considerando N° 1 anterior).

4.2.5. Lo anterior, fue confirmado por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo señaló en el Oficio Ordinario N° 294, de fecha 14 de mayo de 2026, según se expuso latamente en considerando 4.2.2. de la presente resolución.

4.2.6. Por lo tanto, este Comité de Ministros comparte la decisión de la RCA, en cuanto la causal de rechazo descansa esencialmente en los pronunciamientos de los órganos sectoriales competentes en la materia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 55 de la LGUC, indicando que sus incisos 3° y 4° corresponden a normativa ambientalmente aplicable. Ahora bien, respecto del D.L. N° 3.516, este Comité de Ministros expresa que no corresponde a una normativa ambiental aplicable, por lo cual no se sustentará la calificación ambiental desfavorable en dicho argumento en específico, debiendo la RCA reclamada ajustarse en este sentido.

4.3. Por lo anterior, corresponde **rechazar esta materia reclamada**, toda vez que no se advierte infracción a lo dispuesto por la Excma. Corte Suprema (primera submateria reclamada); y se valida el mérito de las causales de rechazo referentes a la infracción de la normativa ambiental aplicable (segunda y tercera submaterias reclamada), sin perjuicio de que la presente decisión precisa cual es el alcance de la normativa ambiental aplicable infringida.

5. Análisis del segundo fundamento del recurso de reclamación

En cuanto a la segunda materia reclamada, consistente en que el Proyecto cumple con los requisitos técnicos y formales que permitan otorgar el permiso ambiental sectorial mixto consagrado en el artículo 160 RSEIA (Considerando N° 3.2 precedente), se realiza el siguiente análisis:

5.1. El **Reclamante** señala que, respecto del PAS 160¹³, 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 generarán 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. Adicionalmente¹⁴, 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 RSEIA, 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.

5.2. Frente a dicha materia reclamada, este Comité de Ministros se remite a lo expuesto en el Considerando N° 4.2.4. precedente. Esta remisión resulta aplicable también para el caso propuesto por el Titular en cuanto el PAS 160¹⁵ procede solo respecto de

¹³ Recursos de Reclamación, Pág. 12.

¹⁴ Recurso de Reclamación, Pág. 16.

¹⁵ "El permiso para subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento 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 un subsidio del Estado, así como para las construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones fuera de los límites urbanos, corresponderá a la autorización e informes favorables que se establecen respectivamente en los incisos 3° y 4° del artículo 55 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Los requisitos para su otorgamiento consisten en no originar nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana y no generar pérdida o degradación del recurso natural suelo".

partes específicas del Proyecto. Reiteramos que el cumplimiento del requisito del PAS 160 relativo a no originar nuevos núcleos urbanos no logró acreditarse en el caso del presente Proyecto, habiendo la SEREMI de Vivienda y Urbanismo considerado en su pronunciamiento desfavorable que partes y obras específicas del Proyecto dan cuenta de un incumplimiento al concretarse dicho núcleo, a saber: equipamientos deportivos, comerciales, sociales, culturales; estacionamientos; baño público; locales de comida y bebestibles; entre otros.

6. Habiéndose analizado así los fundamentos del recurso de reclamación admitido a trámite en el presente procedimiento recursivo, en atención a lo expresado en los considerandos precedentes, este Comité de Ministros resolvió lo siguiente:

RESUELVE:

1. A la presentación, de fecha 19 de mayo de 2026, de Claudia Núñez Peña, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Ayelén Limitada, en contra de la Resolución Exenta N° 202506001250, de fecha 20 de noviembre de 2025, de la Comisión de Evaluación de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins: **Téngase presente** la información proporcionada, en conformidad a lo señalado en el Considerando N° 2.7. de este acto administrativo.
2. **Rechazar** el recurso de reclamación interpuesto con fecha 7 de enero de 2026, por José Andrés Prida Ruz, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Ayelén Limitada, en contra de la Resolución Exenta N° 202506001250, de fecha 20 de noviembre de 2025, de la Comisión de Evaluación de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, conforme a lo expuesto en los Considerando N° 4 y N° 5 del presente acto administrativo.
3. **Comunicar** que, en contra de la presente resolución, se podrá reclamar dentro del plazo de treinta días contado desde su notificación, ante el Segundo Tribunal Ambiental de Santiago, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 N° 5 de la ley N° 20.600, sin perjuicio de ejercer cualquier otro recurso que se estime oportuno.

Anótese; notifíquese al Titular por correo electrónico; y, archívese

ARTURO FARÍAS ALCAÍNO
Director Ejecutivo
Servicio de Evaluación Ambiental
Secretario del Comité de Ministros

Notificación:

- José Andrés Prida Ruz, en representación legal de Inmobiliaria e Inversiones Ayelén Limitada (aprida@trescondores.cl).

Distribución:

- Consejo de Monumentos Nacionales.
- Corporación Nacional de Desarrollo Indígena.
- Corporación Nacional Forestal, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Dirección General de Aguas, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Dirección de Obras Hidráulicas, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Dirección de Vialidad, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Gobernación Marítima de San Antonio.
- Gobierno Regional, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Ilustre Municipalidad de Litueche

- Ilustre Municipalidad de Navidad
- Secretaría Regional Ministerial de Agricultura, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Secretaría Regional Ministerial de Desarrollo Social y Familia, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Secretaría Regional Ministerial de Energía, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Secretaría Regional Ministerial de Obras Públicas, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Secretaría Regional Ministerial de Salud, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Servicio Agrícola y Ganadero, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Servicio Nacional de Geología y Minería, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Servicio Nacional Turismo, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins
- Servicio de Vivienda y Urbanismo, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins
- Subsecretaría de Pesca y Acuicultura.
- Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo.
- Superintendencia de Electricidad y Combustibles, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Superintendencia del Medio Ambiente
- Superintendencia de Servicios Sanitarios

- Dirección Regional del SEA, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- División Jurídica, SEA
- División de Evaluación Ambiental y Participación Ciudadana, SEA
- Departamento de Recursos de Reclamación, SEA

Archivo Rol 02/2026