



ORD. RM N°: 0766

GDOC N° 4143/20

ANT: ORD. N° 437, de 14 de febrero de 2020, de la Superintendencia de Medio Ambiente

MAT: Se pronuncia sobre lo que indica

SANTIAGO, 19 de mayo de 2020

**A: CRISTÓBAL DE LA MAZA
SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE**

**DE: ANDELKA POLIJANA VRSALOVIC MELO
DIRECTORA REGIONAL
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO**

Mediante el ORD. individualizado en el ANT., se ha solicitado al Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante “SEA RM”), indicar si el proyecto inmobiliario “La Cumbre” (en adelante el “Proyecto”) de Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA. (en adelante la “inmobiliaria”) requiere ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “SEIA”), de conformidad a lo dispuesto a los artículos 8 y 10 letra h) de la Ley N° 19.300, en relación a la letra h.1.3) del artículo 3 del D.S. N° 40/2012 del Ministerio de Medio Ambiente, que “Aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental” (en adelante “RSEIA”).

Al respecto, y de acuerdo a los antecedentes aportados por la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante “SMA”), cumpla con informar que esta Dirección Regional estima que **las obras denunciadas del Proyecto no se encuentran sujetas a la obligación de ingresar al SEIA**, en atención a que no se configurarían los supuestos establecidos en el literal h.1) del artículo 3° del RSEIA según, las consideraciones expresadas en los párrafos siguientes.

Cabe señalar que, para llegar a la conclusión antes señalada, esta Dirección Regional ha tenido a la vista los siguientes antecedentes:

1. Ordinario N° 36, de fecha 14 de enero de 2020, de la Ilustre Municipalidad de Colina donde se realiza denuncia del proyecto inmobiliario “La Cumbre”;
2. Ordinario N° 181, de fecha 23 de enero de 2020, de la SMA donde se “Informa lo que indica”;

3. Resolución Exenta N° 153, de fecha 28 de enero de 2020, de la SMA donde “Requiere información que indica e instruye la forma y el modo de presentación de los antecedentes solicitados Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA.”.

4. Acta de Inspección Ambiental de la SMA, de fecha 29 de enero de 2020, y sus anexos;

5. Ordinario N° 437, de fecha 14 de febrero de 2020, de la SMA donde “Solicita pronunciamiento de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3, literal i) de la Ley Orgánica de la SMA (en adelante “LOSMA”); y,

6. Presentación escrita de Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA, de fecha 27 de marzo de 2020, dirigida a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, y sus anexos.

A. ANTECEDENTES DEL PROYECTO

De la revisión de los antecedentes levantados por la SMA, el Proyecto ubicado en la comuna de Colina, específicamente en la calle Pie Andino km 14,5, provincia de Chacabuco, Región Metropolitana, consiste en ciertas obras que contemplan- concretamente -la pavimentación por tramos de caminos interiores, obras para la evacuación de aguas lluvias y la instalación de redes de agua potable y energía eléctrica subterráneas, para servir a 296 parcelas de 5.000 m² cada una, emplazado en una superficie de 257 hectáreas.

En específico, en la visita inspectiva realizada por la SMA, con fecha 29 de enero de 2020, se estableció que, en el lugar de emplazamiento del supuesto proyecto inmobiliario, ya se encuentra habilitado un camino de acceso pavimentado, una potería, además de una sala de ventas de sitios. Asimismo, se informa que, actualmente, se encontraría trabajando aproximadamente 60 personas en las obras señaladas.

A su vez, se señala que, en el interior, ya existiría una instalación de faenas, consistente en contenedores portátiles habilitados como oficinas y anexos, con sanitarios y sistema de recolección de aguas servidas y bodegas. Además, se observó la acumulación de material térreo y la existencia de una tubería de agua potable y un grifo instalado a un costado de una cara de albañilería en construcción, que, según lo informado por el administrador de la obra, constituyen parte de la red de agua potable de Proyecto.

A mayor abundamiento, la SMA informó que, al interior del predio, se constató la existencia de caminos no pavimentados y la ejecución de obras de pavimentación de caminos de dos sentidos, ejecutados por tramos.

Por último, se toma conocimiento del despeje de vegetación en distintos puntos al costado de los caminos pavimentados, como también de la existencia de cercos blancos - en los costados de los caminos- sobre los cuales el administrador de obra declaró que corresponderían a la demarcación de los vértices de las parcelas que componen el Proyecto.

Por otra parte, de acuerdo a lo indicado por la Inmobiliaria, en su presentación escrita, de fecha 27 de marzo de 2020, recibido en nuestras oficinas con fecha 03 de abril de 2020, el Proyecto se trataría de la habilitación de servicios básicos para parcelas rurales, las cuales comprende: “(i) el sistema de tendido eléctrico interior del predio, el que será operado por Enel Distribución Chile S.A.; (ii) las redes de agua potable que posteriormente utilizará

Aguas Manquehue para distribuir este insumo a las parcelas; (iii) la pavimentación de caminos interiores que no poseen salidas a la vía pública; y, (iv) la evacuación de aguas lluvias; para 297 parcelas rurales, subdivididas en 1996 en virtud del Decreto Ley N°3.516, de 19 de noviembre de 1980, D. of. 1 de diciembre de 1980, del Ministerio de Agricultura (“DL N°3.516”). Asimismo, se señala que el área específica en que se desarrolla el Proyecto es de 243,5 hectáreas, donde se ubican 297 parcelas.

Añaden además, que “(...) con respecto al tratamiento de Aguas Servidas el Proyecto no contempla un sistema general de recolección y tratamiento. Éstas serán tratadas individualmente por cada propietario de las parcelas, con soluciones particulares aprobadas por la Seremi de Salud.”

Finalmente, indican que el Proyecto se emplaza en un terreno rural de 319,86 hectáreas, el que fue adquirido por ellos a Inmobiliaria Manquehue S.A. en el año 2012.

B. PERTINENCIA DE SOMETER A EVALUACIÓN AMBIENTAL EL PROYECTO

Para determinar la obligatoriedad de ingreso del Proyecto en análisis, es menester determinar si las obras descritas anteriormente, constituyen proyectos listados en el artículo 10 de la Ley 19.300 y en el 3° del RSEIA. En el caso particular será necesario analizar el literal h) puesto que las obras del Proyecto se identifican con un proyecto inmobiliario, donde se señala lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

a. Si el Proyecto se encuentra localizado en una zona declarada latente o saturada.

Según el D.S. 131, de fecha 01 de agosto de 1996, del Ministerio Secretaría General de la

Presidencia, la Región Metropolitana fue declarada Zona Saturada por cuatro contaminantes atmosféricos (material particulado respirable MP10, partículas totales en suspensión, ozono y monóxido de carbono) y Zona Latente por los elevados niveles de dióxido de nitrógeno presentes en el aire. Asimismo, mediante D.S N° 67, de fecha 15 de noviembre de 2014, del Ministerio de Medio Ambiente, se declaró como Zona Saturada a la Región Metropolitana por material particulado fino MP2,5, como concentración de 24 horas.

Por tanto, considerando que el Proyecto se encuentra emplazado en la comuna de Colina, la cual es perteneciente a la Región Metropolitana, se entiende que éste se encuentra localizado en una zona declarada tanto saturada como latente.

b. Si el Proyecto es un loteo o conjunto de viviendas que contempla obras de edificación y/o urbanización

En primer lugar, es preciso despejar en la especie si efectivamente el Proyecto corresponde, de acuerdo a sus características descritas en el acápite anterior, a un loteo o conjunto de viviendas que contemple obras de edificación y/o urbanización, a modo de determinar si se configura o no la tipología descrita en la letra h. recién citada.

Para ello, es necesario analizar al significado de ciertos conceptos. Al respecto, el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante “OGUC”), define qué se entiende por “loteo de terrenos” como el: “[p]roceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización.”

No obstante, no existe definición legal para “conjunto de viviendas” por lo que tendremos que entender tal concepto en su “sentido natural y obvio”, esto es, una “agrupación”, “grupo” o “cúmulo” de “lugar cerrado y cubierto y construido para ser habitado por personas”, según señala el Diccionario de la Real Academia Española.

En cuanto a que se entiende por “urbanización” cabe hacer presente que el mismo artículo 1.1.2 de la OGUC define urbanizar como “ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que correspondan según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo.” Por su parte, el inciso primero del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante “LGUC”) señala que “[p]ara 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.”

Por último, en relación al concepto “edificación”, considerando que el Proyecto no contempla ni proyecta construcción alguna de vivienda, no se tratará su significado.

Pues bien, a la luz de las definiciones anteriores, de acuerdo a las características del Proyecto, se debe tener en cuenta que:

(i) Se trataría de un predio el cual fue subdividido de conformidad al proyecto de subdivisión, entendiéndose por tal un “(...) proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera que sea el número de

sitios resultantes”, el cual fue aprobado el año 1996, en virtud del DL N°3.516, que daría lugar a 297 parcelas.

(ii) Además, el desarrollo del Proyecto implica la apertura de caminos o vías de circulación. De acuerdo a lo indicado por la SMA, ya se encontraría habilitado un camino de acceso pavimentado al área del Proyecto, además de la existencia de caminos no pavimentados y la ejecución de obras de pavimentación de caminos de dos sentidos, ejecutados por tramos al interior del predio. Sin embargo, la SMA no indica que éstos fueran vías públicas. Así, si bien estas obras coinciden con lo establecido en el artículo 134 de la LGUC, no considera la apertura de nuevas vías públicas, no siendo por tanto, caminos públicos, sino que más bien privados, según se define en el artículo 1 del Decreto N° 2190, Reglamento de la Ley General de Caminos, como “(...) *los contruidos a expensas de personas particulares en tierras que les pertenecen aunque los dueños permitan su uso y goce a todos.*”

(iii) Respecto a las instalaciones sanitarias y energéticas, de acuerdo a la información proporcionada por la SMA, ya existiría en el predio una tubería de agua potable y un grifo instalado a un costado de una cara de albañilería en construcción que, según lo informado por el administrador de la obra, constituyen parte de la red de agua potable del loteo. A su vez, señala que se estaría trabajando en la red eléctrica subterránea. Sobre este punto, la Inmobiliaria confirma, en su escrito, que ya se han ejecutado el tendido de redes de agua potable y electricidad de las etapas 1,2,3 y 6., a partir de 2019 y hasta la fecha.¹

Ahora bien, la información proporcionada por la SMA nada dice respecto al sistema de tratamiento de aguas servidas que tendrán las viviendas, lo que a su vez se condeciría con lo señalado por la Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA, en su escrito, al indicar que “*respecto al tratamiento de Aguas Servidas el Proyecto no contempla un sistema general de recolección y tratamiento. Éstas serán tratadas individualmente por cada propietario de las parcelas, con soluciones particulares aprobadas por la Seremi de Salud.*”

(iv) En relación a las aguas lluvias, la SMA indica que, actualmente, se estaría trabajando en obras de evacuación de aguas lluvias, lo que a su vez es confirmado por la Inmobiliaria al indicar que se ha ejecutado la primera pasada de aguas lluvias, en el año 2018.²

Por tanto, a la luz de lo expuesto es posible ver que el Proyecto en análisis no cumple con todos los requisitos exigidos para ser catalogado, por una parte, como loteo o conjunto de vivienda, y por otra parte, las obras que se están ejecutando tampoco podrían ser clasificadas como urbanización.

Lo anterior debido a que:

(i) Tal como su definición lo dice, para ser configurado como loteo, se requiere que el proyecto contemple la apertura de nuevas vías públicas, situación que no ocurriría en el caso concreto toda vez que sólo se estaría abriendo un acceso a un predio privado con caminos internos. En efecto, el Proyecto corresponde más bien a una subdivisión, aprobado el año 1996, en virtud del DL 3.516

¹ Téngase Presente, fecha 27 de marzo de 2020, pág. 2.

² Téngase Presente, fecha 27 de marzo de 2020, pág. 2.

(ii) No existe información disponible respecto a que el Proyecto contemple, actualmente, la construcción de un conjunto de viviendas.

(iii) Considerando que el Proyecto únicamente contempla la habilitación de caminos privados e interiores y de redes eléctricas y sanitarias, no ejecuta obras de edificación.

(iv) En cuanto a la exigencia de que, además de ser un loteo o conjunto de viviendas, éste contemple obras de urbanización, en primer lugar, debe destacarse que, según señala el artículo 1.1.2 de la OGUC, lo cual es reiterado posteriormente por el artículo 2.1.1 del mismo cuerpo, se está frente a una urbanización u obras de urbanización, no solo cuando se realizan las obras señaladas en el artículo 134 de la LGUC, sino que además estas obras deben realizarse en algunos de los espacios identificados en la norma, esto es, *“(…) en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo”*. Pues bien, considerando que el Proyecto no ejecuta obras en un bien nacional de uso público, como es el espacio público, y tampoco en bienes que pasaran al dominio de uso público, no pueden ser consideradas como obras de urbanización.

c. Si se trata de un proyecto destinado a equipamiento.

Según según señala el artículo 1.1.2 de la OGUC se entiende por “equipamiento” a las “(…) construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala”.

En ese sentido, considerando que el Proyecto consiste únicamente en trazados de infraestructura de transporte (circulaciones privadas que se mejorarán y habilitarán) y redes de infraestructura sanitaria y de energía (conexiones de agua potable y de energía eléctrica) que serán operadas por las empresas respectivas, según lo requieran individualmente los propietarios de las parcelas, se entiende que el destino de éste sería más bien de Infraestructura, según lo definido por el artículo 2.1.29 de la OGUC.

Por tanto, es posible concluir que el Proyecto no podría ser catalogado ni como loteo o conjunto de vivienda ni sus obras como de urbanización y/o edificación, como tampoco que tenga como destino el equipamiento. En consecuencia, considerando que el Proyecto no cumple con los requisitos de la letra h.1) del artículo 3 del RSEIA, no sería procedente analizar si éste presenta algunas de las características señaladas en las letras h.1.1.a a h.1.4 del mismo.

C. CONCLUSIÓN

En consecuencia, en base a lo anteriormente expuesto, es posible concluir que el Proyecto no podría ser catalogado ni como loteo o conjunto de vivienda, ni sus obras como urbanización y/o edificación, como tampoco que tenga de destino el equipamiento, por lo que no le sería aplicable la tipología de la letra h) del artículo 3 del RSEIA. **Por tanto, la Inmobiliaria no se encuentra obligado a ingresar el Proyecto al SEIA.**

Sin otro particular, le saluda atentamente,

**ANDELKA VRSALOVIC MELO
DIRECTORA REGIONAL
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO**

SHG/CQR

Distribución:

- Destinatario.
- Expediente 11-O-20.