



**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE
INGRESO AL SEIA, "PROYECTO LOTE
EMPRESARIAL-PDUC URBANYA"**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0366

SANTIAGO, 26 JUN 2019

VISTOS:

1. La presentación realizada a través de la plataforma electrónica de consultas de pertinencia (e-pertinencias) del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante "SEA RM"), con fecha 21 de febrero de 2019, mediante la cual los señores Emmanuel Román Catafau y Aníbal Molina Pinto, en representación de Inmobiliaria La Lilas de Pudahuel Limitada, (en adelante el "Proponente"), consultan respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del "Proyecto Loteo Empresarial-PDUC URBANYA" (en adelante el "Proyecto").
2. La Carta RM/P N° 0673 de fecha 25 de abril de 2019, del SEA RM, mediante la cual se solicitan antecedentes adicionales al Proponente respecto de la consulta de pertinencia indicada en el Vistos precedente.
3. La Carta ingresada con fecha 6 de junio de 2019, ante el SEA RM, mediante la cual, el Proponente adjunta los antecedentes solicitados en el Vistos N° 2.
4. El Oficio Ordinario N° 131.456 de fecha 12 de septiembre de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA que *"Imparte instrucciones sobre las consultas de pertinencia de ingreso al sistema de evaluación de impacto ambiental"*.
5. Lo dispuesto en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en el D.S. N° 40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente (en adelante "MMA") y sus modificaciones, que Aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "RSEIA"); en la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 19.880, sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la RESOLUCIÓN TRA 119046/163/2018 de fecha 25 de octubre de 2018 de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental; y la Resolución N° 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

1. Que, con fecha 21 de febrero de 2018, se consultó respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del "Proyecto Loteo Empresarial-PDUC URBANYA". De acuerdo a los antecedentes presentados por el Proponente, el Proyecto consistiría en lo siguiente:
 - 1.1 El loteo de un predio de 16,75 ha (resultado de la fusión de tres lotes colindantes), generando un total de 4 lotes, con apertura de vías, respectiva urbanización, áreas verdes y cesión de equipamiento municipal. Asimismo, se ejecutarán obras de urbanización de 2,4 há correspondientes al acceso vial (en otros 4 lotes) que permitirá conectar el Proyecto con la vía existente denominada "El Noviciado".
 - 1.2 El Proyecto se emplaza en acceso a camino El Noviciado N° 2801, loteo PDUC URBANYA, comuna de Pudahuel, Región Metropolitana, específicamente, en las coordenadas UTM (WGS 84 Huso 19 S) que se presentan en la siguiente tabla:

Tabla N° 1: Localización del proyecto

Vértice	Norte (m)	Este (m)	Polígono
a	6.301.514,80	328.997,90	LOTEO
b	6.301.421,00	329.138,70	
c	6.301.612,80	329.327,90	
d	6.301.645,30	329.306,80	
j	6.301.963,70	329.878,80	
i	6.302.119,30	329.792,20	
g	6.301.927,90	329.452,90	
f	6.301.942,30	329.443,70	
e	6.301.750,80	329.207,40	
d1	6.301.745,30	329.212,80	
x	6.301.521,10	328.987,40	ACCESO
y	6.301.147,70	328.618,30	
z	6.301.062,00	328.686,60	
17	6.301.499,50	329.021,50	

Fuente: Elaboración propia en base a Tabla N° 2 y Lámina 3/3, de la presentación singularizada en el Vistos N° 1.

1.3 De acuerdo a los Certificados de Informaciones Previas números 731 al 734, 736, 738 y 739 todos de fecha 30 de mayo de 2019, emitidos por la Ilustre Municipalidad de Pudahuel, adjuntos en la presentación singularizada en el Vistos N° 3, el Proyecto se ubica en un área de extensión urbana, definida como Zona Z1, artículo 13-transitorio- PDUC1 y Zona Z2, artículo 13-transitorio- PDUC1, cuyos usos de suelos permitidos son residencial, equipamiento, actividades productivas (calificadas como inofensivas), infraestructura, espacio público y área verde.

1.4 El detalle de las superficies del Proyecto se señala en la siguiente tabla:

Tabla N° 2: Detalle de las superficies del Proyecto

Parte u Obra	Superficie ha
Lote G1-a14a1	3,93
Lote G1-a14a2	2,82
Lote G1-a14a3	3,56
Lote G1-a14a4	3,5
Sub-total lotes	13,81
Área cedida por afectación a utilidad pública	2,94
Sup. Total del Loteo	16,75
Sup. a urbanizar por Acceso	2,4
Sup. Total Proyecto	19,15

Fuente: Elaboración propia en base a Lámina 3/3 de la presentación singularizada en el Vistos N° 1.

Cabe mencionar que los lotes resultantes se encuentran afectos a utilidad pública, lo cual involucra una sesión de 2,94 ha a la vía colectora C5, y considera habilitar una vía de acceso desde el camino "El noviciado" con una superficie total de 2,4 ha. No se contempla el desarrollo de vialidad clasificada como vías expresas o troncales.

1.5 En los sitios resultantes del loteo, se proyecta el futuro emplazamiento de edificaciones que de acuerdo al instrumento de planificación aplicable en el sector, podrán albergar el uso de suelo actividad productiva calificada de inofensiva, las cuales no son parte del proyecto sometido a esta consulta de pertinencia.

1.6 La fase de construcción tendrá una duración de 10 meses y considera la ejecución de las siguientes obras:

- La generación de 4 lotes.
- La urbanización de los perfiles afectos a utilidad pública por el PRMS que afectarán al futuro lote fusionado, correspondiente a las siguientes vías: C5, S9

y S27.

- La urbanización del tramo de la vía de acceso al loteo (vía C5).
 - La apertura de una nueva vía proyectada en el loteo.
 - Cesión de superficie de equipamiento, de conformidad a lo exigido en el artículo 2.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
 - Superficie de área verde, de conformidad a lo exigido en el artículo 2.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
 - Se realizarán las conexiones al sistema de agua potable, alcantarillado y evacuación de aguas lluvias, como también a la red eléctrica.
- 1.7 La fase de operación corresponderá a la utilización de las obras de urbanización del Proyecto, por parte de los terceros adquirentes de los lotes.
- 1.8 El Proyecto no contempla fase de cierre.
- 1.9 Conforme al certificado de factibilidad de fecha 13 de febrero de 2019, adjunto en la presentación singularizada en el Vistos N° 1 emitido por Aguas Las Lilas S.A., el Proyecto cuenta con factibilidad de agua potable y alcantarillado.
- 1.10 La presente consulta se enmarca en la ejecución del “Proyecto con Desarrollo Urbano Condicionado Urbanya” (en adelante PDUC), destinados a la urbanización del terreno y que den cumplimiento a las normas establecidas en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), dicho plan fue aprobado mediante la Resolución N° 4 del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago de fecha 12 de enero de 2018, publicada en el Diario Oficial con fecha 7 de marzo de 2018, en virtud de la cual se incorporaron al PRMS los PDUC Urbanya y Ciudad Lo Aguirre.

El Proponente señala que este primer loteo empresarial, constituye una etapa de un proyecto que considera, en sus etapas futuras, la construcción de viviendas, equipamiento y áreas verdes, cuya ejecución y desarrollo en el tiempo dependerá, entre otros, de factores comerciales y de mercado.

De esta forma, a medida que se decida la ejecución de dichas etapas futuras, estas se someterán al SEIA, ocasión en la cual se considerarán las obras de esta primera etapa.

2. Que, la Ley N° 19.300 indica en su artículo 8° que “Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse **previa evaluación de su impacto ambiental**, de acuerdo a lo establecido en la presente ley” (énfasis agregado). Dicho artículo 10 contiene un listado de “proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental”, los cuales son especificados a su vez, en el artículo 3° del RSEIA.
3. Que, para efectos de despejar en la especie si el “Proyecto Loteo Empresarial-PDUC URBANYA” debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se han tenido a la vista la siguiente tipología del artículo 3° del RSEIA:

Letra h) del artículo 3° del RSEIA, “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.2. Se entenderá por proyectos industriales aquellas urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a veinte hectáreas (20 ha); o aquellas instalaciones industriales que generen una emisión diaria esperada de algún contaminante causante de la saturación o latencia de la zona, producido o generado por alguna(s) fuente(s) del proyecto o actividad, igual o superior al cinco por ciento (5%) de la emisión diaria total estimada de ese contaminante en la zona declarada latente o saturada, para ese tipo de fuente(s)”.

4. Que, al respecto, esta Dirección Regional estima que el Proyecto “**Proyecto Loteo Empresarial-PDUC URBANYA**” **no debe ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en razón a las siguientes consideraciones:
 - 4.1 En relación al requisito establecido en el literal h.1.1) del artículo 3° del RSEIA, se indica que el Proyecto de acuerdo a los CIP detallados en el considerando 1.3 de la presente Resolución, el Proyecto se emplaza en un área de extensión urbana y cuenta con factibilidad de agua potable y alcantarillado conforme al certificado de factibilidad emitido por Aguas Las Lilas S.A. (considerando 1.8), por lo cual, no cumple con los requisitos establecidos en el citado literal, no configurándose su ingreso al SEIA.
 - 4.2 En relación al análisis efectuado para determinar si las actividades consultadas se enmarcan dentro de las situaciones descritas en el h.2) del artículo 3° del RSEIA, se informa que el Proyecto corresponde a una actividad industrial, que comprende el loteo y la urbanización de un terreno de 19,15 ha, valor que se encuentra por debajo de las 20 ha establecido en dicho literal, razón por la cual no se configura su ingreso al SEIA.
5. Que, en virtud lo anterior,

RESUELVO:

1. **Que, el “Proyecto Loteo Empresarial-PDUC URBANYA”, no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución,** en atención a los antecedentes aportados por los Proponentes y lo expuesto en los Considerandos de la presente Resolución.
2. Que, este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por los Señores Emmanuel Román Catafau y Aníbal Molina Pinto, en representación de Inmobiliaria Las Lilas de Pudahuel Limitada, cuya veracidad es de su exclusiva responsabilidad y en ningún caso lo exime del cumplimiento de la normativa ambiental aplicable al Proyecto, ni de la solicitud y obtención de las autorizaciones sectoriales necesarias para su ejecución. Cabe señalar, además, que el presente pronunciamiento no obsta al ejercicio por parte de la Superintendencia del Medio Ambiente de su facultad de requerir el ingreso del Proyecto al SEIA en su caso, conforme a lo establecido en su Ley Orgánica si así correspondiera.
3. En contra de la presente resolución, podrán deducirse los recursos de reposición y jerárquico, dentro del plazo de cinco días contados desde la notificación del presente acto administrativo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley N° 19.880. Lo anterior, sin perjuicio de los recursos, acciones o derechos que se pueden hacer valer ante las autoridades correspondientes, y de las demás formas de revisión de los actos administrativos que procedan.
4. En otro ámbito, le informo que, de acuerdo al artículo 11 bis de la Ley N° 19.300, los proponentes no podrán, a sabiendas, fraccionar sus proyectos o actividades con el

objeto de variar el instrumento de evaluación o de eludir el ingreso al SEIA. Será competencia de la Superintendencia del Medio Ambiente determinar la infracción a esta obligación y requerir al proponente, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, para ingresar adecuadamente al sistema.

5. Además, la validez del presente pronunciamiento queda supeditada a la mantención de las condiciones del Proyecto sometido a consulta, debiendo cualquier alteración ser consultada a este Servicio.
6. Finalmente, le recordamos que, conforme al artículo 52 de la Ley N° 19.300, el incumplimiento de la normativa ambiental constituye una presunción de responsabilidad del autor del daño ambiental.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE POR CORREO ELECTRÓNICO AL PROPONENTE Y ARCHÍVESE.



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

KOV/NVU/ORG

Distribución:

- Señores Emmanuel Román Catafau y Aníbal Molina Pinto, Representantes legales de Inmobiliaria Las Lilas de Pudahuel Limitada.
Correo electrónico: eroman@urbanya.cl; amolina@grupoecc.cl

C.c:

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente 33-P-19
- Oficina de Partes.
- Gestión DOC N° 5.113/19.

