

**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA
DE INGRESO AL SEIA, “PROYECTO
EMPRESARIAL – PDUC URBANYA”**

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 0201

SANTIAGO, 09 de abril de 2020

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 enero de 2020, mediante la cual los señores Emmanuel Román Catafau y Cristián Neely Barbieri, en representación de Inmobiliaria La Lilas de Pudahuel S.A., (en adelante el “Proponente”), consultan respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “SEIA”) del “Proyecto Empresarial-PDUC URBANYA” (en adelante el “Proyecto”).
2. El Oficio Ordinario Nº 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”*.
3. Lo dispuesto en la Ley Nº 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en el D.S. Nº 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 Nº 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley Nº 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 Nº 7/2019 de fecha 26 de marzo de 2019 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 enero de 2020, se consultó respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del “Proyecto 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 (resultado de la futura fusión - aun no realizada- de cuatro (4) lotes: G1-a1 (5,48 há), G1-a2 (5,08 há), G1-a3 (4,32 há), y parte del lote G1-a4 (4,85 há))¹; abarcando una superficie total de 19,73 há. Lo anterior, para generar un total de 6 lotes (16,91 há) mediante un procedimiento de subdivisión afecta; lo cual implica urbanizar y ceder al uso público la superficie afecta a utilidad pública por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago para las vialidades C5 y S8 (2,82 há), hasta empalmar con la vía existente denominada Camino El Noviciado.

¹ Según Carta citada en el Vistos Nº 1, previo a la fusión, el referido lote G1-a4, de una superficie actual de 5,76 há, será subdividido en dos lotes, en donde sólo uno de ellos (de una superficie de 4,85 há), será parte del “Proyecto Empresarial PDUC URBANYA”, mientras que el retazo de 0,91 há será fusionado con el lote colindante G1-a5, el cual no forma parte del proyecto material de esta CPI (para mayor detalle, ver plano adjunto en Anexo 4 de la Carta citada en el visto 1 de este documento).

Tabla N°1: Fusión de predios que conforman loteo en donde se ejecutará el Proyecto

Lotes	Superficie ha
Lote G1-a1	5,48
Lote G1-a2	5,08
Lote G1-a3	4,32
Lote G1-a4	4,85
Sub-total lotes	19,73
Área cedida por afectación a utilidad pública	2,82
Sup. Total del Loteo	16,91

Fuente: Elaboración propia en base Carta singularizada en el Vistos N° 1.

En Anexos de Carta citada en el Vistos N°1, se adjunta “Plano de detalle (Layout) del proyecto o actividad”.

- 1.2** El Proyecto se emplazará en acceso a camino El Noviciado N° 2801, comuna de Pudahuel, Provincia de Santiago, Región Metropolitana. A continuación se presentan las coordenadas de referencia para el proyecto (proyección UTM, huso 19s, datum WGS 84):

Tabla N°2: Coordenadas localización del Proyecto

Vértice	Norte (m)	Este (m)
a	6.301.112,2	328.575,7
b	6.301.319,1	328.766,4
c	6.301.388,3	328.662,3
d	6.301.585,4	328.794,4
e	6.301.484,0	328.945,4
f	6.301.477,9	328.939,7
g	6.301.380,1	329.085,8
h	6.301.374,6	329.077,6
k	6.300.941,3	328.946,8
l	6.300.957,1	328.880,6
m	6.300.936,8	328.713,1

Fuente: Tabla N° 2 de la Carta citada en el Vistos N°1.

En el Anexo N°5 de la Carta citada en el Visto N°1, se presenta imagen con el emplazamiento del proyecto.

- 1.3** De acuerdo a los Certificados de Informaciones Previas números 731, 732, 733 y 734 todos de fecha 30 de mayo de 2019, emitidos por la Ilustre Municipalidad de Pudahuel, adjuntos en el Anexo 7 de la presentación singularizada en el Vistos N°1; el Proyecto se ubica en un área de expansión 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** Tal como se detalla en Tabla N°1 de la presente Resolución, el Proyecto se ubicará en el predio resultante de la futura fusión – aun no realizada- de los lotes G1-a1 (5,48 há), G1-a2 (5,08 há), G1-a3 (4,32 há), y parte del lote G1-a4 (4,85 há); abarcando una superficie total de 19,73 há.

El detalle de las superficies que involucrará el Proyecto se señala a continuación:

Tabla N°3: Superficies del Proyecto

Superficie subdivisión afecta	Proyecto Empresarial PDUC URBANYA
Lotes (6)	16,91 há
Vialidades	2,82 há
Total	19,73 há

Fuente: Tabla N°1 de la Carta citada en el Vistos N°1.

1.5 En síntesis, la subdivisión afecta considerará:

a. Urbanización.

- i. La generación de 6 lotes.
- ii. La urbanización de los perfiles afectos a utilidad pública por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, que afectarán al futuro lote fusionado, correspondiente a las siguientes vías: C5 (colectora), S8 (servicios).
- iii. Servicios: se realizarán las respectivas conexiones al sistema de agua potable, alcantarillado y evacuación de aguas lluvias, como también a la red eléctrica.

Según lo indicado en Carta citada en el Vistos N° 1, el Proyecto no contempla el desarrollo de vialidad clasificada como Vías Expresas o Troncales.

El Proyecto no considera obras de edificación, pues ellas serán ejecutadas en el futuro por terceros adquirientes de los sitios.

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

i. Instalación de Faenas

Incorpora el establecimiento de cierres y elementos temporales para la ejecución de las obras tales como bodegas, oficinas, servicios higiénicos, recinto para los trabajadores, letreros de obra y demás instalaciones provisorias de electricidad, alcantarillado de aguas servidas y agua potable.

Los baños químicos, duchas, lavatorios y demás servicios sanitarios, serán implementados de conformidad con las exigencias de la autoridad sanitaria y el D.S N°594/1999 MINSAL "Reglamento de Condiciones Básicas en Lugares de Trabajo". En cuanto al suministro de agua potable y servicio de alcantarillado de aguas servidas, se solicitará la conexión con Sociedad Aguas de Las Lilas S.A (empresa sanitaria del sector).

ii. Ejecución de las obras de urbanización

Corresponderá al despeje o escarpe del área del proyecto, y la pavimentación de las calles internas, la instalación del sistema eléctrico, alcantarillado de aguas servidas y agua potable.

Cabe destacar que parte del sector cuenta con factibilidad sanitaria, según se consigna en el certificado emitido por la empresa concesionaria y adjunto en Anexo N°3 de Carta citada en los Vistos N°1.

Se hace presente que, si bien los actuales lotes G1-a1 y una porción del lote G1-a2 (3,78 há) se encuentran fuera del área de concesión, la empresa concesionaria (Aguas Las Lilas S.A.), ha solicitado la extensión de su área de concesión, abarcando la superficie hoy no cubierta. El procedimiento actualmente se encuentra en tramitación, habiéndose acogido a trámite la solicitud mediante Ordinario N°4528 de fecha 10 de diciembre de 2019 emitido por la Superintendencia de Servicios Sanitarios SISS (documento adjunto en Anexo N°3 de la Carta citada en el Vistos N°1). En el punto 1 de dicho documento, respecto de la solicitud de ampliación de concesión de servicios sanitarios la SISS señala lo siguiente: *"Que, la solicitud indicada cumple, por una parte, con los requisitos de información establecidos en el artículo 12° del D.F.L. MOP N°382/88 y, por otra, con los aspectos técnicos y legales necesarios para iniciar su tramitación, por lo que se acoge a trámite. La publicación del extracto en los términos del Art. 19° del D.S. MOP N°1199/04, podrá efectuarse una vez aprobado el texto por parte de esta Superintendencia"*.

A partir de lo anteriormente expuesto, el Proponente en Carta citada en el Vistos N°1 declara: *“(...) la ejecución de obras se iniciará una vez que se cuente con factibilidad de agua potable y alcantarillado para la totalidad de la superficie abarcada por el “Proyecto Empresarial-PDUC URBANYA”. En otras palabras, el inicio de la ejecución del proyecto, se considera una vez que el sector de emplazamiento, se encuentre completamente dentro del área de concesión de una empresa sanitaria”.*

- 1.7 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.
- 1.8 La fase de operación corresponderá a la utilización de las obras de urbanización del Proyecto, por parte de los terceros adquirentes de los lotes.
- 1.9 El Proyecto no contempla fase de cierre.
- 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.

- 1.11 Los predios en donde se ejecutará el Proyecto, no se encuentran insertos en ninguna área puesta bajo protección oficial, conforme lo dispone el artículo 3°, letra p), del Reglamento del SEIA y el Oficio ORD. N°130844/13, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, que *“Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”.*
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 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.1.2. Que den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales (...);

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)”.

Letra p) del artículo 3º del RSEIA, “Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”.

4. Que, al respecto, esta Dirección Regional estima que el Proyecto “**Proyecto Empresarial-PDUC URBANYA**” **no debe ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en razón a las siguientes consideraciones:

En relación al requisito establecido en el literal h.1.1) del artículo 3º del RSEIA, se indica que de acuerdo a los CIP detallados en el Considerando 1.3 de la presente Resolución, el Proyecto se emplaza en un área de expansión urbana, contando con la factibilidad de agua potable y alcantarillado según se consigna en el certificado emitido por la empresa concesionaria y adjunto en Anexo N°3 de Carta citada en los Vistos N°1.

Ahora bien, cabe precisar que a partir de lo formulado por el Proponente, los actuales lotes G1-a1 y una porción del lote G1-a2 (3,78 há) se encuentran fuera del área de concesión. No obstante, la empresa concesionaria (Aguas Las Lilas S.A.), ha solicitado la extensión de su área de concesión, abarcando la superficie hoy no cubierta. El procedimiento actualmente se encuentra en tramitación, habiéndose acogido a trámite la solicitud mediante Ordinario N°4528 de fecha 10 de diciembre de 2019 emitido por la Superintendencia de Servicios Sanitarios SISS (documento adjunto en Anexo N°3 de la Carta citada en el Vistos N°1). A partir de lo anteriormente expuesto, el Proponente en Carta citada en el Vistos N°1 declara: “(…) la ejecución de obras se iniciará una vez que se cuente con factibilidad de agua potable y alcantarillado para la totalidad de la superficie abarcada por el “Proyecto Empresarial-PDUC URBANYA”. En otras palabras, el inicio de la ejecución del proyecto, se considera una vez que el sector de emplazamiento, se encuentre completamente dentro del área de concesión de una empresa sanitaria”. (énfasis agregado).

En virtud de lo expresado en el párrafo anterior y, en atención a lo formulado por el Proponente en Carta citada en los Vistos N°1, el Proyecto sujeto a esta Consulta de Pertinencia, no debe ingresar obligatoriamente al SEIA en el entendido de que cuente con la factibilidad sanitaria de agua potable y alcantarillado. La implementación de cualquier sistema propio de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, implica la configuración de la tipología establecida en el literal h.1.1 del RSEIA, por lo que debería ingresar al SEIA para su evaluación.

- 4.1 En cuanto al requisito establecido en el literal h.1.2) del artículo 3° del RSEIA, se indica que el Proyecto, según lo declarado en Carta citada en el Vistos N° 1, no contemplaría el desarrollo de vialidad clasificada como Vías Expresas o Troncales. En complemento a lo anterior, según se consigna en los Certificados de Informaciones Previas números 731, 732, 733 y 734 todos de fecha 30 de mayo de 2019, emitidos por la Ilustre Municipalidad de Pudahuel, adjuntos en el Anexo 7 de la presentación singularizada en el Vistos N°1; los lotes que conformarán el terreno en donde se ejecutará el Proyecto, corresponden a propiedades que se encuentran afectas a declaratoria de utilidad pública (vialidad), dada la apertura de las calles “5 C5” (tipo de vía Colectora) y “8 S8” (tipo de vía Servicio).
- 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 19,73 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.
- 4.3 Por último, el Proyecto no consideraría la ejecución de obras, programas o actividades en áreas colocadas bajo protección oficial, de acuerdo a lo señalado por el artículo 3° literal p) del D.S. N°40 de 2012 del Ministerio de Medio Ambiente, Reglamento del SEIA.
5. Que, en virtud lo anterior,

RESUELVO:

1. **Que, el “Proyecto 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 Cristián Neely Barbieri, en representación de Inmobiliaria Las Lilas de Pudahuel S.A., 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**

SHG/ACP/JCAA

Distribución:

- Señores Emmanuel Román Catafau y Cristián Neely Barbieri, Representantes legales de Inmobiliaria Las Lilas de Pudahuel S.A.
Correo electrónico: eroman@urbanya.cl; amolina@grupoecc.cl
- Señora María Francisca González Castro. Nueva Tajamar N°555, oficina N°2102, comuna Las Condes, Santiago, Región Metropolitana.
Correo electrónico: fgonzalez@cuvillosevans.cl

C.c:

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente 24-P-20.
- Oficina de Partes.