

Santiago, lunes 27 de julio de 2020

Señor

Jorge Bermúdez S.

Contralor General de la República

Presente

REF. Fundación Defendamos la Ciudad, expone objeciones a oficio del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) y solicita pronunciamientos de la CGR

A través de esta presentación solicitamos su pronunciamiento sobre la juridicidad del Oficio N° 202009910245 de 13 de marzo de 2020 firmado por el Director Ejecutivo del SEA. Ese oficio, **cuyo texto se aprecia a continuación de esta presentación**, busca instruir y uniformar criterios en relación a la aplicación de los literales g) y h) del artículo 3° del Reglamento del Sistema de Evaluación Ambiental (RSEIA).

A continuación, se describen los contenidos de ese oficio que, en nuestra opinión, serían contrarios a derecho y que por ello justificarían su invalidación, según lo indicado en el artículo 53 de la ley N° 19.880.

Punto III A

El oficio da a entender que para la aplicación del literal g) se deben considerar todos los instrumentos de planificación territorial (IPT) que estén vigentes en la respectiva región, en particular: Plan Regional de Desarrollo Urbano, Plan Regulador Intercomunal, Planes Reguladores Comunales, Planes Seccionales y Límite Urbano.

Sobre esto vale señalar en primer lugar que los Planes Regionales de Desarrollo Urbano fueron derogados por la ley N° 21.074 de 2018, por lo que no corresponde incluirlos como IPT, en segundo lugar,

el propio literal g) restringe los IPT a los que deben someterse a evaluación ambiental estratégica, lo que según el artículo 7º bis de la ley Nº 19.300 no incluye a la definición de límite urbano.

Por otro lado, el oficio no aclara cómo analizar casos donde no existe un IPT con evaluación ambiental estratégica y simultáneamente hay declaración de latencia o saturación de algún contaminante, como ocurre en la Región Metropolitana de Santiago. Ante esa situación, cabe preguntarse ¿el ingreso de un proyecto al SEIA se debe establecer con el criterio más exigente definido en los literales g) y h) que corresponda al tipo de proyecto?

Punto III B

El oficio señala que para la aplicación del literal g.1) se debe entender por “urbanización” la ejecución de las obras de pavimentación 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 las que deben cumplirse **copulativamente**, es decir, que la falta de cualesquiera de ellas implicaría que no se estaría frente a una urbanización.

Al respecto es necesario señalar que diversos artículos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) establecen que la urbanización de un terreno puede incluir solo alguna de las obras enumeradas en el artículo 134 de la LGUC.

Eso es relevante pues el artículo 1.1.1 de la OGUC señala: "La presente Ordenanza reglamenta la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y regula el procedimiento administrativo, el proceso de planificación urbana, el proceso de urbanización.....". Teniendo eso a la vista, se pueden mencionar los siguientes artículos de la OGUC:

- a) Artículo 1.1.2 que 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".

- b) Artículo 2.2.4 que establece que en proyectos acogidos a la ley N° 19.537 la obligación de urbanizar se refiere únicamente a la superficie del predio afecta a utilidad pública indicada en el IPT, por lo que no existe obligación de incluir, por ejemplo, plantaciones y obras de ornato.
- c) Artículo 2.2.10 que restringe las obras de urbanización en el área rural.
- d) Artículo 3.1.7 que permite al propietario proponer las obras de urbanización.

Punto III C

El oficio menciona que en proyectos con fines habitacionales que no consideren la construcción de viviendas no correspondería el ingreso obligatorio al SEIA según el sub literal g.1.1).

En relación con esto, lo señalado en dicho oficio va en contra del principio preventivo de la ley N° 19.300 y su artículo 11 bis, pues resulta evidente que con esa instrucción se permitiría la elusión o el fraccionamiento de proyectos donde se comercializan terrenos en los que posteriormente cada propietario construye su vivienda. Ejemplo de ese tipo de proyectos son las parcelaciones generadas a través del D.L. N° 3.516 de 1980, que en la práctica funcionan como proyectos habitacionales y no se someten al SEIA.

Punto III D

El oficio propone una interpretación del término "superficie predial" en proyectos de equipamiento de salud, educación, seguridad, comercio, servicios, etc., aduciendo una supuesta falta de claridad con respecto a su significado. La interpretación indicada es que superficie predial dice relación solo con la superficie que el proyecto de equipamiento construirá y/o intervendrá y que el titular podría justificar que utilizará solo una parte del predio, independientemente de el o los roles del Servicio de Impuestos Internos (SII) del mismo.

En relación con lo anterior, el oficio desconoce que superficie predial corresponde a la superficie de terreno donde se otorgó u otorgará el permiso de edificación del proyecto de equipamiento. Recordemos que ese predio debe estar inscrito, a nombre del titular del permiso de edificación, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces y, por lo tanto, corresponde a un único rol de avalúo del SII, tal como lo indica el artículo 1.2.2 de la OGUC.

Queda en absoluta evidencia que considerar solo una parte del predio podría facilitar la elusión al SEIA o el fraccionamiento del proyecto de equipamiento.

Punto III E

El oficio propone una interpretación del término "loteo industrial" en el caso de urbanizaciones y/o loteos para la aplicación del literal g.1.3). En este caso, el oficio refuerza que la norma expresamente señala el destino industrial del proyecto.

Si bien esto parece repetir lo señalado en el RSEIA, podría ser utilizado de manera similar a lo descrito sobre el punto III C en loteos donde el futuro propietario decide qué construir. En consecuencia, el titular podría argumentar que desconoce el destino que le darán los futuros propietarios a los predios del loteo.

Punto III F

El oficio propone una interpretación del término "superficie" en urbanizaciones y/o loteos con destino industrial.

En este caso, nuevamente no se tiene en cuenta que las autorizaciones de urbanización o loteo se entregan para predios inscritos en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces y tienen un único rol. Considerar solo una parte del predio podría facilitar la elusión al SEIA o el fraccionamiento del proyecto industrial.

Punto IV A

El oficio señala cómo debe ser interpretado el término "loteo" al aplicar el literal h.1). Para eso utiliza la definición del artículo 1.1.2 de la OGUC que señala la apertura de nuevas vías públicas y su correspondiente urbanización como características esenciales de un loteo.

En este caso, y como es de conocimiento de la Contraloría, diversas empresas inmobiliarias han utilizado como un resquicio legal la condición de generar vías públicas y su urbanización para justificar que ciertas subdivisiones o parcelaciones no corresponden a loteos al no incluir nuevas vías públicas y su urbanización y que, como consecuencia de eso, esas subdivisiones o parcelaciones no tienen obligación de someterse al SEIA.

Sobre ello es necesario que la Contraloría tenga en consideración que la ley Nº 19.300 de 1994 no definió el término "loteo" y que en esa fecha la OGUC tenía una definición distinta de los conceptos "loteo de terrenos" y "urbanizar" y que esas definiciones, por ejemplo, no hacían mención a la apertura de nuevas vías públicas.

Punto IV C

El oficio señala cómo determinar la superficie de proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas. Instruyendo que se considere aquella superficie intervenida por las obras del proyecto o actividad. En este caso se debe repetir lo señalado en los puntos III D y III F.

Petición

En mérito de todo lo expuesto, solicitamos que la Contraloría analice si corresponde declarar que el oficio Nº 202009910245 de 13 de marzo de 2020 del Director Ejecutivo del SEIA es contrario a derecho y debe ser invalidado según lo indica el artículo 53 de la ley Nº 19.880, poniendo especial atención en que a través de ese oficio se pretendería restringir el ámbito de aplicación de la ley Nº 19.300 y eventualmente favorecer la elusión al SEIA o el fraccionamiento de diversos proyectos.

Por último, a partir de lo descrito en el Punto IV A de esta presentación solicitamos que la Contraloría se pronuncie sobre cuál es la armónica interpretación de los términos "urbanización" y "loteo" al aplicar los literales g) y h) del artículo 3º del RSEIA, pues en los hechos diversos proyectos a través del tiempo eluden el SEIA argumentado que no cumplen alguna de las características señaladas para esos

términos en la LGUC u OGUC vigentes, a pesar de que sí podrían constituir proyectos susceptibles de causar impacto ambiental.

El ámbito de acción de la LGUC y OGUC es la planificación urbana, urbanización y construcción mientras que la ley N° 19.300 trata sobre el derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación, la protección del medio ambiente, la preservación de la naturaleza y la conservación del patrimonio ambiental, por lo que el uso en la evaluación ambiental de conceptos definidos en la LGUC u OGUC requiere un cuidadoso análisis que debe tener en cuenta el espíritu de la ley N° 19.300 y su principio preventivo.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a horizontal line and a curved flourish that ends in a small arrowhead pointing upwards and to the right.

Patricio Herman

Fundación Defendamos la Ciudad

Organización miembro del COSOC de la Contraloría General de la República

patricioherman@hotmail.com

99 258 5459



ORD. D.E.: N° _____ /2020

MAT.: Instruye y uniforma criterios en relación a la aplicación de los literales g) y h) del artículo 3 del Decreto Supremo N°40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

ANT.: No hay.

SANTIAGO,

**DE : DIRECTOR EJECUTIVO
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

I. Introducción:

El Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“SEIA”), es un instrumento de gestión ambiental establecido en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, (en adelante, “Ley 19.300”), que es administrado por el Servicio de Evaluación Ambiental (“SEA”). En términos generales esta herramienta de protección ambiental permite determinar si los impactos ambientales de un proyecto o actividad se ajustan a las normas ambientales vigentes y, en caso de existir impactos significativos, que el proponente se haga cargo de los mismos a través de las correspondientes medidas de mitigación, reparación y/o compensación.

Para verificar la aplicación del SEIA a un proyecto, la Ley 19.300 considera la existencia de un listado o tipologías de proyectos, los cuales se encuentran señalados en su artículo 10 y, en consecuencia, estos proyectos o actividades sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental.

Así, solo los proyectos considerados en el listado de tipologías – y aquellos que ingresen voluntariamente- serán considerados para efectos del SEIA. La voluntad del legislador fue clara en el sentido de que no todos los proyectos deben ingresar a evaluación ambiental, sino aquellos que se consideraron en las tipologías según la norma aludida. Ahora bien, debemos tener presente que, la evaluación de un proyecto o actividad en el SEIA se inicia a solicitud de su proponente, por lo que corresponderá a éste analizar si su proyecto se encuentra en el listado de tipologías antes dichas, las cuales son pormenorizadas en el artículo 3 del Decreto Supremo N°40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que establece el Reglamento del SEIA (“RSEIA”).

Es conveniente hacer presente que, el hecho de que un proyecto no ingrese al SEIA no determina una desprotección de los componentes ambientales pues la legislación contempla una adecuada gestión ambiental que implica necesariamente la aplicación de otros instrumentos ambientales tales como, normas de calidad y emisión, instrumentos de planificación territorial, planes de descontaminación y prevención y otras normas ambientales sectoriales que, en sus respectivos niveles, deben colaborar con la protección del medio ambiente permitiendo una gestión ambiental eficaz y eficiente.

En este contexto, se ha estimado pertinente instruir a las Divisiones y Direcciones Regionales del Servicio de Evaluación Ambiental respecto de la aplicación de las tipologías consideradas en los literales g) y h) del artículo 3 del Reglamento del SEIA a fin de unificar criterios en su análisis y aplicación.

II. Contexto Normativo:

De acuerdo a lo dispuesto en el literal g) del artículo 3 del RSEIA, deben ingresar obligatoriamente al SEIA:

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

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

g.1.1. Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.

g.1.2. Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características:

a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²);

b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²);

c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientas (800) personas;

d) doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos.

g.1.3. Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m²).

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

a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²);

b) superficie predial igual o mayor a quince mil metros cuadrados (15.000 m²);

c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a trescientas (300) personas;

d) cien (100) o más sitios para el estacionamiento de vehículos;

e) capacidad igual o superior a cien (100) camas;

f) doscientos (200) o más sitios para acampar; o

g) capacidad para un número igual o superior a cincuenta (50) naves”.

Por su parte, el literal h) del referido artículo 3 del RSEIA, dispone que deberán ingresar obligatoriamente al SEIA:

“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 superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas; o

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.

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)”.

III. Aplicación del literal g) del artículo 3 del RSEIA

A. Instrumentos de Planificación Territorial considerados en la aplicación del inciso 1° del literal g) del artículo 3 del Reglamento del SEIA

Para una interpretación correcta del literal g) del artículo 3 del RSEIA se deben comprender todos los Instrumentos de Planificación Territorial (“IPT”) señalados en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (“OGUC”)¹, vigentes en la región respectiva, considerando sus respectivos ámbitos de acción. En este contexto, se debe recalcar que todos los IPT tienen carácter vinculante desde la perspectiva de la regulación del uso de suelo, incluidos los Planes Regionales de Desarrollo Urbano (“PRDU”). De esta forma, son IPT válidos y vinculantes, para la aplicación del inciso 1° del literal g) del artículo 3 del RSEIA, los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, Planes Reguladores Intercomunales, Planes Reguladores Comunes, Planes Seccionales y Límite Urbano, que se encuentren vigentes.

Por ello, es pertinente aclarar que el inciso primero de la norma realiza la delimitación en la aplicación de la tipología al indicar que se trata de proyectos de desarrollo **urbano o turístico en zonas no comprendidas en alguno de los instrumentos de planificación territorial evaluados estratégicamente**². Esto permite otorgar sentido al SEIA y lo hace operar de forma eficaz, eficiente y preventiva como instrumento de gestión ambiental en situaciones o casos en los que no hay un instrumento superior que otorgue una protección ambiental tratándose de circunstancias en las cuales el planificador o regulador no ha previsto o implementado instrumento que permita la preservación o conservación de los recursos naturales (en especial, suelo).

B. Comprensión del término “urbanización” contenido en el literal g.1 del artículo 3 del RSEIA

En este punto, debemos señalar que, el entendimiento del concepto “urbanización”, debe realizarse a la luz de lo dispuesto en el artículo 1.1.2 OGUC³ y artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcción (“LGUC”)⁴ considerando entonces la definición en estas materias que le ha dado el regulador.

De esta forma, corresponderá a “urbanización”, la ejecución de las “*obras de pavimentación 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*”. Cabe señalar que la enumeración de estas obras debe entenderse copulativamente, es decir, el proponente o titular contempla la realización de todas las obras antes descritas.

¹ Artículo 1.1.2 de la OGUC “«Instrumento de Planificación Territorial»: vocablo referido genérica e indistintamente al Plan Regional de Desarrollo Urbano, al Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, al Plan Regulador Comunal, al Plan Seccional y al Límite Urbano”.

² Deberá tenerse en consideración lo indicado en el artículo 2° transitorio del DS N° 40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente. “*Para efectos de lo establecido en la letra g) del artículo 3 y en el inciso 2° del artículo 15 del presente Reglamento, se considerarán evaluados estratégicamente, de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis, del Título II de la Ley, los planes calificados mediante el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental de manera previa a la entrada en vigencia de la Ley N° 20.417, así como los planes que se encuentren vigentes desde antes de la dictación de la Ley N° 19.300*”.

³ 1.1.2 OGUC “«Urbanizar»: 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”.

⁴ Artículo 134 LGUC “Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno.

Las plantaciones y obras de ornato deberán ser aprobadas y recibidas por la Dirección de Obras Municipales respectiva.

La Ordenanza General establecerá los estándares mínimos de obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio, cuando se trate de proyectos desvinculados de la vialidad existente, para los efectos de su adecuada inserción urbana, o su conectividad cuando se trate de proyectos en el área rural conforme al artículo 55”.

Indiciario respecto a la aplicación de esta norma será entonces el artículo 55 de la LGUC para efectos de determinar su procedencia considerando las definiciones señaladas anteriormente. Cabe hacer presente que, conforme a este artículo, “(...) fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueran necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores (...)”. La aplicación del artículo antes dicho es de carácter excepcional y, además, no tiene la facultad de condicionar o modificar el uso de suelo según la actividad que se autorice, el cual sigue siendo siempre rural, puesto que un cambio de uso de suelo únicamente podría efectuarse modificando el IPT correspondiente. Por su parte, el DL3516, que establece la “Norma sobre División de Predios Rústicos”, solo permite la subdivisión con fines agrícolas, ganadera o forestal.

C. Proyectos de desarrollo urbano que no involucren la construcción de viviendas.

En relación a esta materia y considerando lo señalado anteriormente, para una interpretación armónica, sistemática y útil desde la perspectiva de la gestión ambiental integral del literal g.1) del artículo 3 del RSEIA, para aquellos proyectos que no consideren la construcción de viviendas es necesario tener en consideración los sub literales g.1.2) y g.1.3) del referido artículo 3 del RSEIA, y sólo en el caso que el proyecto consultado se encuentre en los literales antes dichos se requeriría un ingreso al SEIA.

Por su parte, tratándose de proyectos con fines habitacionales que no impliquen la construcción de viviendas, no correspondería el ingreso en razón de lo dispuesto en el sub literal g.1.1), que es específico para este fin y que establece como requisito la construcción de las mismas.

De esta forma, un proyecto de desarrollo urbano sin construcción de viviendas debe ser analizado en razón de lo dispuesto en los sub literales g.1.2) y g.1.3), para determinar su eventual pertinencia de ingreso obligatorio al SEIA.

D. Criterio para el entendimiento del término “superficie predial” al que se refiere el sub literal g.1.2 letra b)

En este punto, es importante tener presente que, el sub literal g.1.2 letra b) del artículo 3 del SEIA, dispone que son:

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

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

“g.1.2. Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características:

b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²)”. (énfasis agregado)

De la primera lectura de este sub literal, es posible desprender que: (i) la superficie predial a la que se refiere no distingue entre superficie efectivamente construida, como sí se hace en el caso del literal a) de este sub literal g.1.2); (ii) No se entrega criterios para asociar la superficie predial a algún rol de avalúo. Sin embargo, no debe desconocerse la utilidad de este criterio como orientador, en caso de no contar con mayor información.

En este sentido, es dable entender que la superficie predial a la que se refiere este sub literal, dice relación **con la superficie que el proyecto construirá y/o intervendrá**. Es decir, el titular de un predio, podría justificar que utilizará como superficie total sólo una parte del predio, independientemente de el o los roles del mismo. No obstante lo anterior, es importante destacar que, si el titular no entrega mayores antecedentes respecto a la superficie predial de su proyecto, lo cual es de su responsabilidad, la información asociada a la superficie informada para el rol de un inmueble es un dato que se podría utilizar para los efectos de definir la superficie predial de un proyecto.

E. Criterio para el entendimiento del término “loteo industrial” del sub literal g.1.3 definición

De acuerdo al artículo 3 literal g) del RSEIA, deberán ingresar al SEIA:

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

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

g.1.3. Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m²)”. (énfasis agregado)

En este sentido, es importante reforzar que el sub literal g.1.3), se refiere expresamente al destino del loteo para definir su naturaleza industrial, y por tanto, determinar el ingreso del proyecto al SEIA, en caso de tener un superficie igual o mayor a 30.000 m².

F. Criterio para entender el concepto “superficie”, de acuerdo a lo dispuesto en el sub literal g.1.3

Según lo dispuesto en el artículo 3 literal g) del RSEIA, deberán ingresar al SEIA:

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

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

g.1.3. Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m²)”. (énfasis agregado)

En este punto es necesario destacar que, la norma, no realiza distinciones para el entendimiento de este concepto, por lo que se debe interpretar en su sentido natural y obvio. De esta forma, el concepto “superficie” corresponde al total del loteo en que se emplazará el proyecto o actividad, ya sea que ésta se encuentre determinada a un polígono informado por el proponente o un loteo asociado a un rol.

IV. Aplicación del literal h) del artículo 3 del RSEIA

A. Criterio para entender el concepto “loteos”, dispuesto en sub literal h.1)

Según lo señalado en literal h) del artículo 3 del RSEIA, deben ingresar obligatoriamente al SEIA, los siguientes proyectos:

“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: (...)” (énfasis agregado)

En este contexto, es necesario tener presente que, este concepto debe ser entendido en el sentido señalado en el artículo 1.1.2 de la OGUC, esto es, como el “proceso de división del suelo,

cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización”.

B. Criterio para entender el concepto “equipamiento”, dispuesto en sub literal h.1)

Según lo señalado en literal h) del artículo 3 del RSEIA, deben ingresar obligatoriamente al SEIA, lo siguientes proyectos:

“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: (...)**” (énfasis agregado)*

En este punto, es necesario tener presente que, este concepto debe ser entendido en el sentido establecido en el artículo 1.1.2 de la OGUC, esto es, como “construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala”.

C. Criterio para determinar las “7 hectáreas” señaladas en el sub literal h.1.3) del artículo 3 del RSEIA

Según lo señalado en literal h) del artículo 3 del RSEIA, deben ingresar obligatoriamente al SEIA, lo siguientes proyectos:

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

*h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o **superior a siete hectáreas (7 ha)** o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas” (énfasis agregado)*

Para este caso, y desde una perspectiva de eficiencia y eficacia en la administración del SEIA, la superficie que debe considerarse para efectos de aplicar este sub literal es aquella **acorde con la intervención real (obras y acciones) del proyecto o actividad**, considerando que el espíritu de la norma tras el literal h), es el evaluar aquellos proyectos industriales o inmobiliarios susceptibles de generar emisiones en zonas que se encuentran latentes o saturadas, evitando de este modo, que proyectos o actividades de menor envergadura ingresen al SEIA, y que se alejen del propósito de esta norma y del objetivo preventivo del SEIA.

D. Criterio para considerar el 5% de emisiones al que se refiere el sub literal h.2 del artículo 3 de la RSEIA

Según lo señalado en literal h) del artículo 3 del RSEIA, deben ingresar obligatoriamente al SEIA, lo siguientes proyectos:

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

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)”. (énfasis agregado)

A este respecto, es importante destacar que la norma se refiere específicamente al **tipo de fuentes**, y de ahí el porcentaje que se debería considerar. De esta forma, para una adecuada aplicación de este sub literal, es recomendable utilizar la información de las fuentes fijas existentes, descontando las residenciales. Lo anterior, teniendo presente que, en definitiva, este sub literal se refiere a

proyectos industriales, por lo sería la interpretación más adecuada a la realidad y propósito de la norma.

Sin otro particular le saluda atentamente,

**HERNÁN BRÜCHER VALENZUELA
DIRECTOR EJECUTIVO
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

GRC

Distribución:

- Direcciones Regionales Servicio de Evaluación Ambiental
- División Jurídica
- División de Evaluación Ambiental y Participación Ciudadana, SEA.
- Departamento de Auditoría Interna, SEA.
- Gabinete Dirección Ejecutiva,
- Oficina de Partes, SEA.