

ORD N° 2705

ANT.: Procedimiento de REQ-036-2020.

MAT.: Solicita pronunciamiento de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3°, literal i) de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, sobre proyecto "Loteo Inversiones Lampa".

Santiago, 02 de octubre de 2020

DE: CRISTÓBAL DE LA MAZA GUZMÁN
SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE

A: SRA. ANDELKA VRSALOVIC MELO
DIRECTORA REGIONAL
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL REGIÓN METROPOLITANA

Junto con saludar, mediante el presente ORD. se exponen ante Ud. una serie de antecedentes relacionados con la eventual hipótesis de elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, "SEIA") del proyecto "Loteo Inversiones Lampa" (en adelante, "proyecto"), de Inversiones Lampa SpA (en adelante, "titular"). Lo anterior, a fin de solicitar su pronunciamiento sobre si dicho proyecto debió someterse a evaluación previa de su impacto ambiental.

I. SOBRE LA DENUNCIA Y LA ACTIVIDAD DE INSPECCIÓN AMBIENTAL

1. Con fecha 05 de septiembre de 2019, don Ivo Nicolás Tejeda Millet, en representación de la Corporación Red de Observadores de Aves de Chile, ingresó ante la SMA una denuncia en contra del proyecto. Según relata, el proyecto consiste en un loteo irregular en la comuna de Lampa, para cuya realización "se está rellorando un sector de aproximadamente 40 hectáreas del Humedal de Puente Negro Sur, para uso habitacional, sin contar con ninguno de los permisos y autorizaciones exigidos por la normativa vigente". Señala el denunciante que lo anterior contraviene la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, "LGUC"), el Plan Regulador Metropolitano de Santiago y además constituye una elusión al SEIA. En la denuncia se acompañan una serie de antecedentes que acreditarían que el proyecto se encuentra actualmente en ejecución, y explicarían el objetivo de venta de lotes del proyecto. Por otra parte, se refiere a los efectos del proyecto sobre el medio ambiente, en concreto a la destrucción de uno de los pocos hábitat de la Becacina pintada (*Nycticryphes semicollaris*), especie de ave clasificada como "En Peligro de Extinción por la Ley de Caza, y actualizada a "En Peligro" en el 15° proceso de clasificación de especies conducido por el Ministerio del Medio Ambiente, en trámite a la fecha de la denuncia. Argumenta que el desarrollo inmobiliario e industrial, sumado al déficit de precipitaciones en la zona central del país, la presencia de perros y gatos, basura domiciliar y escombros, extracción de vegetación y caza, están generando un daño irreparable en la red de humedales donde se refugia esta especie.

2. Revisados los antecedentes y mérito de la denuncia, la SMA comunicó a la denunciante que su reclamo había sido ingresado al sistema interno de la SMA bajo el ID 362-XIII-2019. A raíz de este reclamo, se generó el expediente de investigación DFZ-2020-2474-XIII-SRCA.

3. En el marco de esta investigación, la Superintendencia realizó una actividad de inspección ambiental con fecha 04 de junio de 2020; consulta a la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región Metropolitana (en adelante, "Seremi MMA"); y análisis de documentos concernientes al proyecto y al titular. También se efectuó un requerimiento de información al titular, el cual a la fecha no ha sido contestado. A partir del análisis de los antecedentes recabados, la SMA pudo comprobar, en lo relevante, lo siguiente:

(i) Que, de acuerdo a lo indicado por el denunciante, el proyecto consiste en la habilitación y venta de 180 terrenos de 16x25 metros (algunos de mayor superficie).

(ii) Que, con respecto del área de emplazamiento del proyecto:

- El proyecto, según lo constatado en terreno, se emplaza en un área de 8,8 hectáreas aproximadamente, ubicado en Los Acacios S/N Lote 114B, comuna de Lampa. Dicha superficie podría verse ampliada a 15 hectáreas totales aproximadamente, si se considera un área adicional fuera del cerco del lote, pero ya intervenida con un cerco en construcción, un camino y actividades de relleno.

- Parte de dicho lote se encuentra ubicado dentro del Humedal Puente Negro, que forma parte de la red de humedales del Sitio Prioritario Humedal de Batuco.

- Los sectores Puente Negro y Santa Inés corresponden a los sitios con mayores registros de Becacina pintada en el país, lo cual justifica la relevancia ecosistémica de estos humedales.

- Según informa la Seremi MMA, se está evaluando de manera conjunta con el municipio de Lampa si corresponde la incorporación del Humedal Puente Negro como humedal urbano en el marco de la Ley N°21.202.

(iii) Que, en cuanto a las obras y actividades del proyecto:

- En el lote se verifica la presencia de un cerco perimetral (pilotes de madera y alambre de púas), estructuras de ladrillos que constituyen la entrada y tres containers (dos que sirven de sala de ventas y uno como vivienda básica).

- El sur del sector donde se ubican los containers existe un área con material de relleno incorporado y nivelado, donde se aprecian varios lotes delimitados con listones de madera. Existen también áreas con acumulación de material de relleno sin nivelar, bajo la forma de montículos. El material de relleno corresponde a terreno natural y escombros (ladrillos, restos de hormigón, basura).

- Se observaron algunas zonas en que el material depositado como relleno se extiende por fuera del área perimetral demarcada con pilotes de madera y alambre de púas.

- Desde el sector de relleno hacia el poniente se extiende un camino construido con material de relleno, de aproximadamente 100 metros de largo y 10 metros de ancho.

- En la parte sur, a pocos metros de donde termina el cierre perimetral, se observa un cauce sin agua y con abundante presencia de plantas hidrófitas. En este lugar se observó además, intervención humana (quema y poda de plantas hidrófitas).

- Al momento de la inspección, no se observó presencia de maquinarias ni obras en ejecución. Tampoco se observó la presencia de personas en el área.

- Según se indica en la denuncia y se corrobora en la documentación de compraventa adjunta a la misma, el titular ha puesto a la venta acciones de la empresa, lo cual daría derecho a un sitio, con conexión eléctrica a través de un único empalme para todo el predio, y distribución de agua mediante camión aljibe. Respecto a las condiciones para la compra, el vendedor habría comunicado al denunciante que los terrenos no pueden tener un rol, por lo que la regularización de la compra se produciría una vez transcurridos 5 años de posesión. De acuerdo al mismo vendedor, quedarían pocos terrenos disponibles.

II. SOBRE LAS CAUSALES DE INGRESO AL SEIA QUE SE CONFIGURARÍAN EN LA ESPECIE

4. Los antecedentes levantados en la investigación, fueron contrastados con las causales de ingreso de proyectos y actividades al SEIA listadas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, en particular, con las causales descritas en los literales h) –según su pormenorización en el sub literal h.1.3) del artículo 3° del RSEIA– y próximamente s), que obligan la evaluación ambiental previa de proyectos o actividades que consistan en, respectivamente:

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

“s) Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie.”

5. A la luz de las citadas tipologías, esta SMA visualiza que el proyecto se encuentra dentro de ambas causales de ingreso al SEIA.

6. Con respecto a la tipología de h), el proyecto se trataría de un proyecto inmobiliario que se ejecuta en una zona declarada latente y saturada, y que cumpliría, al menos, con las características del sub literal h.1.3) del artículo 3° del RSEIA. En efecto, del análisis de los antecedentes se tiene que:

(i) El área de emplazamiento del proyecto corresponde a la comuna de Lampa, ubicada dentro de la Región Metropolitana, **declarada zona saturada** (a) por el Decreto Supremo N°131, de 1996, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, por cuatro contaminantes atmosféricos, a saber: 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, y (b) por el Decreto Supremo N°67, de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente, por material particulado fino respirable MP2,5, como concentración de 24 horas.

(ii) El proyecto se trataría de un **loteo**. Dentro de los procesos de subdivisión y urbanización de suelos, el artículo 65 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “LGUC”) establece que para las “subdivisiones” de terrenos propiamente tales, no se requiere la ejecución de las obras

de urbanización contenidas en el artículo 134 LGUC¹ por ser suficientes las ya existentes; mientras que si estas obras sí son necesarias –por no existir previamente o ser insuficientes–, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones, se trataría de un loteo.² El sector donde se encuentra ubicado el predio intervenido carece de obras de urbanización suficientes, haciéndose necesarias una serie de obras adicionales a la simple subdivisión predial, por lo cual correspondería a un loteo y no a una simple subdivisión.

(iii) El proyecto **contemplaría obras de edificación**, tales como viviendas (artículo 59 bis LGUC), así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio (artículo 1.1.2 OGUC), tales como los tres containers, y construcciones como postes de alumbrado público o eléctrico necesarios para la conexión eléctrica ofrecida (artículo 116 bis G LGUC). Cabe reiterar acá que la causal de ingreso en comento no exige que dichas obras de edificación –como tampoco las de urbanización que se tratarán en el punto siguiente– existan actualmente, sino que deben estar “contempladas”. En este caso, dada la naturaleza del proyecto, las obras de edificación son de la esencia del mismo, toda vez que no puede concebirse el proyecto sin, al menos, la materialización de las obras citadas. De hecho, en concreto ya se han instalado obras de edificación como los containers y, por otra parte, la venta de lotes a terceros se ofrece con conexión eléctrica, lo que exigirá las edificaciones para su materialización, y tiene por objeto final que los compradores construyan sus viviendas. Por lo tanto, sería posible afirmar desde ya que el proyecto contemplará obras de edificación.

(iv) El proyecto **contemplaría necesariamente obras de urbanización**, puesto que para habilitar la habitación de los lotes, será necesario pavimentar las calles, realizar las obras de aseo y ornato, e implementar 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.

(v) En consecuencia, el proyecto configuraría la hipótesis del encabezado de la causal de ingreso al SEIA del literal h.1) del artículo 3° del RSEIA, al tratarse de un proyecto inmobiliario (loteo o conjunto de viviendas que contempla obras de edificación y/o urbanización) emplazado en una zona declarada latente o saturada.

(vi) En seguida, en cuanto a las circunstancias específicas de los sub literales de la tipología en análisis, y en concreto sobre la del sub literal h.1.3), se tiene que el proyecto **se emplaza en una superficie igual o superior a 7 hectáreas**, al habilitar lotes que cubren a lo menos 8,8 hectáreas. Por lo tanto, configuraría la circunstancia específica del sub literal h.1.3) del artículo 3° del RSEIA

7. Por otra parte, en cuanto a la tipología del literal s), el proyecto se trataría de la ejecución de obras o actividades que pueden significar una alteración física o química a los componentes bióticos, interacciones o flujos ecosistémicos de un humedal que se encuentra en proceso de ser declarado como humedal urbano, y que implican a lo menos su relleno y el deterioro o menoscabo de la flora y la fauna contenida dentro del humedal. En efecto, del análisis de los antecedentes se tiene que:

¹ Las obras del artículo 134 de la LGUC corresponden al “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.”

² Según el artículo 2.2.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “OGUC”), “la subdivisión del suelo es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes. Para estos efectos, se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial.” En tanto, la subdivisión se define en el artículo 1.1.2 de la OGUC, 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”.

(i) El Humedal Puente Negro se trata de un humedal que **se encuentra totalmente dentro del límite urbano**, en conformidad al Plan Regulador Metropolitano de Santiago, condición que ha sido ratificada expresamente por la Seremi MMA en el presente procedimiento.

(ii) De acuerdo a lo indicado por la Seremi MMA, se encuentra en estudio la declaratoria de dicho humedal como humedal urbano.

(iii) El proyecto **ha implicado el relleno del humedal**, según se pudo observar en la actividad de inspección ambiental desarrollada por la SMA.

(iv) Las obras, además, **implicarán un deterioro o menoscabo de la flora y la fauna contenida dentro del humedal**, puesto que la habilitación del terreno y la construcción de las viviendas, y luego la utilización del predio con fines habitacionales, significarán una pérdida de hábitat cuya consecuencia inmediata es la disminución de la diversa flora y fauna que actualmente se desarrolla en éste, particularmente de la Becacina pintada.

(vii) **Las obras o actividades del proyecto son susceptibles de alterar a lo menos físicamente los componentes bióticos, interacciones o flujos ecosistémicos del humedal Puente Negro**, al afectar la biodiversidad que ahí habita, especialmente la Becacina pintada.

8. En consecuencia, dado que el proyecto ha iniciado su ejecución, mientras que no se ha contemplado la calificación de su impacto ambiental ni ha ingresado al SEIA, se concluye que se encontraría en una hipótesis de elusión según lo dispuesto en el artículo 10°, literales h) y s) de la Ley N°19.300.

9. Se hace presente que eventualmente, podrían ser aplicables al proyecto también los sub literales h.1.1), h.1.2), h.1.3) en lo referente al número de viviendas del proyecto, y h.1.4) del artículo 3° del RSEIA. No obstante, dado que se desconocen actualmente las características específicas del proyecto en lo relativo a las circunstancias descritas en las citadas tipologías, éstas no han sido abordadas en el procedimiento actual de requerimiento de ingreso al SEIA. Lo anterior no obsta a que, una vez recabados antecedentes suficientes, dichas tipologías de ingreso al SEIA puedan ser también aplicadas al caso.

10. Se deja constancia que a este procedimiento administrativo se le ha asignado el **Rol REQ-036-2020**, y puede ser revisado a través de la plataforma web disponible en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental, en el siguiente hipervínculo: <http://snifa.sma.gob.cl/v2/Resolucion/RequerimientoIngreso>.

11. En atención a lo anteriormente expuesto, y cumpliendo con lo ordenado en el artículo 3°, literal i) de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, **se solicita su pronunciamiento en torno a si, conforme a lo relatado precedentemente, el proyecto "Loteo Inversiones Lampa" cumpliría con lo establecido en los literales h) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300. En este sentido, se requiere a vuestra autoridad realizar el análisis de pertinencia respecto a los literales indicados, y complementarlo con todos los antecedentes que estime pertinentes, atendiendo sus competencias como administrador del SEIA.**

12. Finalmente señalar que cualquier duda que tenga con el presente requerimiento, puede dirigirse a la abogada Teresita Chubretovic, quien desempeña funciones en la Fiscalía de este organismo al correo electrónico teresita.chubretovic@sma.gob.cl.

Sin otro particular, le saluda atentamente,


CRISTÓBAL DE LA MAZA GUZMÁN
SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE



PTB/GAR/TCA

Notificación por correo electrónico:

- Dirección Regional SEA Metropolitana, oficinapartes.sea.rm@sea.gob.cl

C.C.:

- Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, oficinapartes.sea@sea.gob.cl

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.

- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

- Ivo Nicolás Tejeda Millet, representante de Corporación Red de Observadores de Aves de Chile, correo electrónico ivotejeda@redobservadores.cl

REQ-036-2020

Expediente ceropapel N°24.350/2020

Memorándum ceropapel N°46.910/2020