



## OPORTUNIDAD EN QUE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS DEBEN SOMETERSE AL SEIA

### INTRODUCCIÓN

Mediante Oficio Ordinario N° 3.084 de este año, la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región Metropolitana de Santiago, en adelante “la Corema RM”, hace presente a los Alcaldes y Directores de Obras de las Municipalidades de esta Región, a autoridades de la Conama Región Metropolitana, así como también al Presidente de la Cámara Chilena de la Construcción, que, conforme lo dispone el artículo 8° de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, “*los proyectos o actividades que deban someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental por aplicación del artículo 10 de la Ley 19.300, no inicien su ejecución en tanto no hayan sido calificados ambientalmente.*”

### NORMATIVA AMBIENTAL

#### A) Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente

En el Diario Oficial de fecha 9 de marzo de 1994 fue publicada la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, en adelante “la LBGMA”, la cual, como su nombre lo indica, es una ley que establece las directrices sobre una materia, en este caso, los grandes principios en materia ambiental, que sirven de fundamento para las normas legales y reglamentarias que se dicten a este respecto, y cuyo gran objetivo es desarrollar la garantía constitucional que asegura a todas las personas el derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación.<sup>1</sup>

La LBGMA establece distintos instrumentos de gestión para llevar a cabo la política ambiental del país, dentro de los cuales destacan los siguientes:

- a. Instrumentos para la Fijación de Condiciones Ambientales: Ellos incluyen los procedimientos para la dictación o establecimiento de: a) normas de calidad ambiental, tanto primarias, que se relacionan

<sup>1</sup> Artículo 19 N° 8 de la Constitución Política.

con la salud de la población humana, como secundarias destinadas a proteger, conservar y/o preservar el medio ambiente o la naturaleza, b) normas de emisión al aire, agua y de residuos sólidos, y c) normas de preservación y conservación del patrimonio ambiental. Estas últimas consideran la administración estatal de un sistema nacional de áreas silvestres protegidas y el fomento de áreas silvestres protegidas privadas, la clasificación de la flora y la fauna del país en distintas categorías de conservación, y la mantención actualizada de un inventario de la flora y fauna.

- b.** Instrumentos Preventivos: Este grupo está constituido principalmente por el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y por los planes de manejo de recursos naturales.
- c.** Instrumentos de Corrección: Incluyen principalmente a los planes de prevención y de descontaminación que la autoridad puede dictar cuando los niveles de alguna variable ambiental se encuentren entre un 80% y un 100%, o han superado los valores establecidos por una norma ambiental, respectivamente. Estos planes tienen por propósito corregir situaciones que estén contribuyendo a que las normas ambientales estén por ser, o hayan sido superadas.

El Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en adelante "SEIA", es un instrumento de gestión ambiental que permite compatibilizar el desarrollo sustentable con la protección del medio ambiente, haciéndose cargo de las externalidades negativas ambientales para la sociedad.

De esta forma, los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, y que están señalados en el artículo 10 de la LBGMA,<sup>2</sup> deberán ser objeto de una Declaración de Impacto Ambiental (DIA), declaración jurada en la que se expresa que se cumple con la legislación ambiental vigente, acompañándose todos los antecedentes que permitan al órgano competente evaluar si el impacto ambiental se ajusta o no a las normas ambientales vigentes, o bien de un Estudio de Impacto Ambiental (EIA), que se aplica a los proyectos o actividades que impliquen impactos ambientales significativos, los que están enumerados en el artículo 11 de la LBGMA,<sup>3</sup> y que debe contener una descripción relevante del proyecto o actividad determinado, que facilite la evaluación por parte de la autoridad encargada de otorgar el respectivo permiso ambiental.

<sup>2</sup> Dentro de los proyectos o actividades que señala el artículo 10 de la LBGMA, que deben someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, figuran los siguientes:

*"g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes a que alude la letra siguiente";*

*"h) Planes regionales de desarrollo urbano, planes intercomunales, planes reguladores comunales, planes seccionales, proyectos industriales o inmobiliarios que los modifiquen o que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas".*

<sup>3</sup> El artículo 11 de la LBGMA establece las siguientes circunstancias que hacen procedente el EIA:

*a. Riesgo para la salud de la población, debido a la cantidad y calidad de efluentes, emisiones o residuos;*

*b. Efectos adversos significativos sobre la cantidad y calidad de los recursos naturales renovables, incluidos el suelo, agua y aire;*

*c. Reasentamiento de comunidades humanas, o alteración significativa de los sistemas de vida y costumbres de grupos humanos;*

*d. Localización próxima a población, recursos y áreas protegidas susceptibles de ser afectados, así como el valor ambiental del territorio en que se pretende emplazar;*

*e. Alteración significativa, en términos de magnitud o duración, del valor paisajístico o turístico de una zona, y*

*f. Alteración de monumentos, sitios con valor antropológico, arqueológico, histórico y, en general, los pertenecientes al patrimonio cultural.*

Para los efectos de evaluar el riesgo indicado en la letra a) y los efectos adversos señalados en la letra b), se considerará lo establecido en las normas de calidad ambiental y de emisión vigentes. A falta de tales normas, se utilizarán como referencia las vigentes en los Estados que señale el reglamento."

## B) Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental

El Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en adelante “el Reglamento SEIA”, se encuentra contenido en el Decreto Supremo N° 30, de la Secretaría General de la Presidencia, publicado en el Diario Oficial de fecha 3 de abril de 1997, y modificado por el Decreto Supremo N° 95, de la Secretaría General de la Presidencia, publicado en el Diario Oficial de fecha 7 de diciembre del año 2002 y, como su nombre lo indica, reglamenta las exigencias establecidas en forma genérica en la LBGMA para la aplicación del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

El artículo 3° del Reglamento SEIA enumera los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al SEIA, dentro los cuales figuran los proyectos de desarrollo urbano o turístico que se ejecuten en una zona no comprendida por un plan regulador (letra g) y aquellos proyectos inmobiliarios o industriales a desarrollar dentro de un área normada por un plan regulador respecto a la cual exista una declaración de zona saturada o latente (letra h):

**“g) *Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes a que alude la letra h) del artículo 10 de la Ley.***

*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.** *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.2.** *Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, transporte, comercio o servicios, y que contemplen al menos una de las siguientes especificaciones:*
  - g.2.1.** *Superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>).*
  - g.2.2.** *Superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>).*
  - g.2.3.** *Capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientos (800) personas.*
  - g.2.4.** *Doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos.*
- g.3.** *Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m<sup>2</sup>).*

*Asimismo, se entenderá por proyectos de desarrollo turístico aquellos que contemplen obras de edificación y urbanización destinados en forma permanente al uso habitacional y/o de 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 especificaciones:*

- *superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>);*
- *superficie predial igual o mayor a quince mil metros cuadrados (15.000 m<sup>2</sup>);*
- *capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a trescientas (300) personas;*
- *cien (100) o más sitios para el estacionamiento de vehículos;*
- *capacidad igual o superior a cien (100) camas;*
- *cincuenta (50) sitios para acampar, o*
- *capacidad para un número igual o superior a cincuenta (50) naves.”*

**“h) Planes regionales de desarrollo urbano, planes intercomunales, planes reguladores comunales y planes seccionales.**

*Asimismo, deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental los proyectos industriales y los proyectos inmobiliarios que se ejecuten en zonas comprendidas en los planes a que se refiere esta letra, cuando los modifiquen o exista declaración de zona saturada o latente.*

**h.1.** *Para los efectos del inciso anterior se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos conjuntos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional y/o de equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:*

**h.1.1.** *que se emplacen en áreas urbanizables, 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, troncales, colectoras o de servicio;*

**h.1.3.** *que se emplacen en una superficie igual o superior a 7 hectáreas o consulten la construcción de 300 o más viviendas; o*

**h.1.4.** *que consulten la construcción de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil o más personas o con 1.000 o más estacionamientos.*

**h.2.** *Por su parte, para efectos del inciso segundo de este literal h), se entenderá por proyectos industriales aquellas urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a doscientos mil metros cuadrados (200.000 m<sup>2</sup>); o aquellas instalaciones fabriles que presenten alguna de las siguientes características:*

**h.2.1.** *potencia instalada igual o superior a mil kilovoltios-ampere (1.000 KVA), determinada por la suma de las capacidades de los transformadores de un establecimiento industrial;*

**h.2.2.** *tratándose de instalaciones fabriles en que se utilice más de un tipo de energía y/o combustible, potencia instalada igual o superior a mil kilovoltios-ampere (1.000 KVA), considerando la suma equivalente de los distintos tipos de energía y/o combustibles utilizados; o*

**h.2.3.** *emisión o descarga 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 o descarga diaria total estimada de ese contaminante en la zona declarada latente o saturada, para ese tipo de fuente(s).*

*Lo señalado en los literales h. 1. y h.2. anteriores se aplicará en subsidio de la regulación específica que se establezca en el respectivo Plan de Prevención o Descontaminación.”*

En suma, sólo los proyectos inmobiliarios que cumplen con las características antes mencionadas son los que deberán someterse al SEIA.

## **INTERPRETACIÓN DE LA CONTRALORÍA SOBRE LA CORRECTA APLICACIÓN DE LOS ANTERIORES ARTÍCULOS**

La Contraloría General de la República en dictamen N° 60.328 de 2006 indicó que debía someterse al SEIA como un solo proyecto susceptible de causar impacto ambiental, respecto de tres proyectos de construcción de viviendas bajo la modalidad de “Fondo Solidario Concursable”, los que fueron presentados por un municipio en expedientes de edificación separados y con distintos contratos de construcción de obras. Los anteriores proyectos correspondían a un inmueble subdividido en 3 lotes por la DOM.

Si bien cada uno de los proyectos por separado no cumplía las condiciones que los obligan a someterse al SEIA, la Contraloría General de la República dictaminó que esa circunstancia carecía de relevancia, desde la perspectiva ambiental, y se hace exigible que el municipio sometiera al SEIA estos 3 proyectos, atendidas las características del proyecto.

Esta interpretación del organismo contralor fue confirmada por Oficio Nº 31.915 de fecha 13 de julio de 2007.

### OPORTUNIDAD EN LA CUAL LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS DEBEN SOMETERSE AL SEIA

Por regla general, la calificación ambiental de un proyecto inmobiliario que debe someterse al SEIA no constituye requisito para el otorgamiento del permiso de edificación. La excepción la constituyen aquellos proyectos que deben someterse al SEIA y que requieren al mismo tiempo autorizaciones para el cambio de uso de suelo, según lo disponen el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 71 del Código Sanitario, así como aquellas construcciones nuevas o la ejecución de obras de reconstrucción o de conservación en zonas declaradas típicas o pintorescas, conforme lo exige el artículo 30 Nº 1 de la Ley Nº 17.288 sobre Monumentos Nacionales.

En este mismo sentido, la Contraloría General de la República, en su dictamen Nº 31.573, del año 2000, concluye que no existe impedimento jurídico para que las Municipalidades procedan a otorgar los permisos de edificación antes que la Comisión Nacional del Medio Ambiente o la Regional, según sea el caso, dicten la resolución que califica ambientalmente el proyecto en que inciden dichos permisos.

Sin embargo, corresponde determinar si el otorgamiento de un permiso de edificación, sin que se haya efectuado la calificación ambiental, autoriza o no para dar inicio a la ejecución de las obras.

A este respecto, es importante tener presente lo que disponen los artículos 8º y 9º de la LBGMA:

**Art. 8º, inciso primero:** “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.”

**Artículo 9º, inciso segundo:** “Las Declaraciones de Impacto Ambiental o los Estudios de Impacto Ambiental se presentarán, para obtener las autorizaciones correspondientes, ante la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región en que se realizarán las obras materiales que contemple el proyecto o actividad, con anterioridad a su ejecución”.

Por su parte, la Contraloría General de la República, en su dictamen Nº 31.573, del año 2000, antes referido, luego de hacer presente que el interesado puede solicitar el otorgamiento del permiso de edificación antes que la autoridad ambiental haya efectuado la calificación ambiental del proyecto o actividad, expresa que dicho otorgamiento no puede entenderse que habilita al titular del proyecto para efectuar la respectiva construcción antes de la aludida calificación ambiental, salvo la excepción contemplada en el inciso segundo del artículo 15 de la LBGMA, en virtud de la cual si el responsable de cualquier proyecto



o actividad presenta junto al Estudio de Impacto Ambiental una póliza de seguro que cubra el riesgo por daño al medio ambiente, podrá obtener una autorización provisoria para iniciar el proyecto o actividad, bajo su propia responsabilidad.

Asimismo, dispone este dictamen que no resulta procedente que los Municipios procedan a la recepción final de las obras correspondientes a un proyecto sometido al SEIA mientras no se haya cumplido con la respectiva calificación ambiental.

**OFICIO ORDINARIO N° 3.084 DE 2007,  
DE LA COMISIÓN REGIONAL DEL MEDIO AMBIENTE  
DE LA REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO**

Mediante Oficio Ordinario N° 3.084 de este año, la Corema RM hace presente a los Alcaldes y Directores de Obras de las Municipalidades de esta Región, a autoridades de la Conama Región Metropolitana, así como también al Presidente de la Cámara Chilena de la Construcción, que conforme lo dispone el artículo 8° de la LBGMA los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto, en cualquiera de sus fases, y que deban someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, *sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental.*

Agrega este Oficio que sobre esta materia se debe tener presente lo dispuesto por la Contraloría General de la República en su dictamen N° 31.915 del año 2007,<sup>4</sup> en orden a que no puede entenderse que el otorgamiento del permiso de edificación habilite al titular del proyecto para efectuar la respectiva construcción antes de proceder a la calificación ambiental de aquellos proyectos que deben someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, toda vez que ello infringiría los artículos 8° y 9° de la Ley N° 19.300. Asimismo, el citado dictamen dispone que la Dirección de Obras Municipales respectiva deberá abstenerse de otorgar la recepción final de obras mientras no se dé cumplimiento de ese trámite ante la autoridad ambiental competente.

Finalmente, se solicita a los destinatarios de este Oficio dar cumplimiento a lo ya señalado en el artículo 8° de la LBGMA, en cuanto a que *los proyectos o actividades que deban someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental por aplicación del artículo 10 de la LBGMA, no inicien su ejecución en tanto no hayan sido calificados ambientalmente.*

<sup>4</sup> El dictamen N° 031915 del año 2007 de la Contraloría General de la República se remite a lo dispuesto en el dictamen N° 31.573, del año 2000, del mismo ente Contralor, antes revisado, que dispone en su parte pertinente que **no puede entenderse que el otorgamiento del permiso de edificación habilite al titular del proyecto para efectuar la respectiva construcción antes de la calificación ambiental, toda vez que ello infringiría los artículos 8° y 9° de la Ley N° 19.300.**

**EN CONCLUSIÓN**, la calificación ambiental de un proyecto inmobiliario que debe someterse al SEIA no constituye requisito para el otorgamiento del respectivo permiso de edificación. Sin embargo, dicho otorgamiento no puede entenderse que faculta al titular del proyecto para iniciar la ejecución de las obras de construcción mientras esté pendiente la antes señalada calificación ambiental. De lo contrario, se infringe lo dispuesto en los artículos 8º y 9º de la Ley Nº 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

Esta conclusión está recogida en el Oficio Ordinario Nº 3.084, de 2007, de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región Metropolitana de Santiago, por lo que solicitamos a los señores socios tenerlo presente para la ejecución de sus respectivos proyectos inmobiliarios que requieran someterse al SEIA. Como asimismo considerar la interpretación de la Contraloría General de la República respecto de qué proyectos deben someterse al SEIA, la que hace una interpretación extensiva y de fondo de la Ley de Bases del Medio Ambiente, apartándose de lo estrictamente indicado en su Reglamento, en orden de que determinados “megaproyectos” deben entrar al sistema, independiente de que sean presentados en expedientes separados ante la D.O.M.