






Superintendencia del Medio Ambiente  
Gobierno de Chile

### INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

**CLUB DE GOLF HACIENDA SANTA MARTINA NATURE – LO BARNECHEA**

**DFZ-2020-3684-XIII-RCA**

**Noviembre 2020**

	Nombre	Firma
Aprobado	Claudia Pastore H.	 Firma recuperable  _____ Claudia Pastore H. DFZ Firmado por: 5d29efe4-5e29-4bd3-8496-c777646f2211
Elaborado	María Alicia Cavieres P.	 _____ María Alicia Cavieres P. DFZ

1	RESUMEN .....	3
2	IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE .....	4
2.1	Antecedentes Generales .....	4
2.2	Ubicación .....	5
3	INSTRUMENTO DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADO .....	6
4	ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN .....	6
4.1	Motivo de la Actividad de Fiscalización .....	6
4.2	Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental .....	6
4.3	Documentos revisados .....	6
5	HECHOS CONSTATADOS.....	7
6	CONCLUSIONES .....	17
7	ANEXOS .....	17

## 1 RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados del examen de información y actividad de fiscalización realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA), al proyecto “Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf”, de Inmobiliaria Santa Martina S.A. (en adelante, el titular), el cual ha sido denunciado durante el año 2020. La denuncia recepcionada por esta SMA indica un posible incumplimiento a la RCA N°605/2001 relacionado a la superficie de predio para la construcción y la superficie de predio inalterado, según las condiciones establecidas en dicha RCA.

El proyecto se materializa en el sector precordillerano, al norponiente de la comuna de Lo Barnechea. Su superficie total de predio esta dentro de un Área de Preservación Ecológica de acuerdo al Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Dentro del área total del terreno (702,9 há) se determina un sector específico de intervención, de aproximadamente 105,4 hectáreas, para concentrar los equipamientos deportivos, recreativos y turísticos del proyecto (edificaciones y canchas deportivas), generando un área, en el mismo sector, destinada a concentrar los estacionamientos requeridos por dichas actividades.

Las 597,5 hectáreas restantes se reservan para el desarrollo de actividades turísticas y recreativas, circuitos de bicicleta de montaña, paseo a caballo, excursiones, etc.

El Proyecto “Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf”, esta calificado ambientalmente favorable a través de la Resolución Exenta N° 605, del 31 de octubre de 2001 (en adelante RCA N°605/2001), de la Comisión Regional del Medio Ambiente, Región Metropolitana.

La materia ambiental objeto de fiscalización corresponde a: Verificación de la superficie de ejecución del proyecto.

Como resultado se constata el siguiente hallazgo:

El predio contenido en las 597,5 hectáreas, que de acuerdo a la RCA N° 605/2001 no iba a ser intervenido por el proyecto, no ha permanecido inalterado, ni se ha velado por el cumplimiento de dicha condición, dado que los terrenos fueron vendidos y en la actualidad se desarrollan actividades antrópicas las cuales alteran dicha superficie sin salvaguardar la superficie inalterada.

Por lo expuesto, dadas las características naturales del terreno (Área de Preservación Ecológica de acuerdo al PRMS) que condujo a la condición de que la superficie permaneciera inalterada, y que a través de la venta la superficie se incumple dicha condición, posibilitando un deterioro y/o menoscabo de la superficie mencionada, es posible indicar que el cambio expuesto corresponde a un cambio de consideración desde el punto de vista ambiental.

## 2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

### 2.1 Antecedentes Generales

<b>Identificación de la Unidad Fiscalizable:</b> Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf	<b>Estado operacional de la Unidad Fiscalizable:</b> En operación
<b>Región:</b> Metropolitana	<b>Ubicación específica de la unidad fiscalizable:</b> Camino Santa Martina S/N, Lo Barnechea
<b>Provincia:</b> Santiago	
<b>Comuna:</b> Lo Barnechea	
<b>Titular de la unidad fiscalizable:</b> Inmobiliaria Santa Martina S.A.	<b>RUT o RUN:</b> 96.794.500-2
<b>Domicilio titular:</b> Camino Santa Martina S/N, Lo Barnechea	<b>Correo electrónico:</b> <a href="mailto:pmarconi@santamartina.cl">pmarconi@santamartina.cl</a>
	<b>Teléfono:</b> (56-2) 2 7560514
<b>Identificación del representante legal:</b> Munir Nagib Hazbún Rezuc	<b>RUT o RUN:</b> 8.577.399-2
<b>Domicilio representante legal:</b> Camino Santa Martina S/N, Lo Barnechea	<b>Correo electrónico:</b> <a href="mailto:pmarconi@santamartina.cl">pmarconi@santamartina.cl</a>
	<b>Teléfono:</b> (56-2) 2 7560514

## 2.2 Ubicación

Mapa de contexto regional (Fuente: Google Earth)



### 3 INSTRUMENTO DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADO

Instrumento	N°	Año	Nombre	Otorgado por	Observaciones
RCA	605	2001	Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf	Comisión Regional del Medio Ambiente - RM	--

### 4 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

#### 4.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo	Descripción
No programada	x Denuncia
	Autodenuncia
	De Oficio
	Otro
	<b>Detalles:</b> 315-XIII-2020 de fecha 17 de abril de 2020.

#### 4.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

<ul style="list-style-type: none"> <li>Verificación de la superficie de ejecución del proyecto</li> </ul>
---

#### 4.3 Documentos revisados

N°	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente documento	Observaciones
1	Denuncia 315-XIII-2020 de fecha 17 de abril de 2020.	SIDEN	Eventual incumplimiento a la RCA N°605/2001, por realizar modificaciones del proyecto sustanciales sin evaluación ambiental.
2	Resolución Exenta N°2054 de fecha 13 de octubre de 2020	SMA	Requiere información.
3	Carta S/N de fecha 26 de octubre de 2020	Inmobiliaria Santa Martina	Carta que da respuesta a la Resolución Exenta N°2054 que solicita información.
4	Dictamen Contraloría N°E39766/2020	CGR	Áreas De Preservación Ecológica Definidas En Instrumentos De Planificación Territorial Deben Ser Consideradas Como Áreas Colocadas Bajo Protección Oficial Para Efectos De Lo Dispuesto En El Artículo 10, Letra P), De La Ley N° 19.300. Reconsidera El Oficio N° 16.557, De 2019, De La I Contraloría Regional Metropolitana, En Los Términos Que Indica.
5	Of. Ord. D.E. N°202099102647, de fecha 12 de noviembre de 2020, del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA)	SEA	Complementa el Oficio D.E. N° 161081 de fecha 17 de agosto de 2016, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental que, a su vez, complementa el Oficio D.E. N° 130844 de 22 de mayo de 2013 que, "Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, e instruye sobre la materia".

## 5 HECHOS CONSTATADOS

### 5.1. Lugar de Ejecución del Proyecto

#### Hecho constatado N° 1

##### Exigencia (s):

Resolución Exenta N°605/2001 califica ambientalmente favorable el proyecto “Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf” por la Comisión Regional del Medio Ambiente RM.

##### Considerando 3.1. Superficie y topografía

La Hacienda Santa Martina cuenta con una superficie total de 702,9 hectáreas, de las cuales aproximadamente 105,4 serán destinadas al desarrollo del proyecto, permaneciendo el resto inalterado. La topografía general de la Hacienda Santa Martina es abrupta en algunas zonas. El paño de 105,4 hectáreas en que se emplazará el proyecto está constituido por dos mesetas casi planas, de 80 y 15 hectáreas aproximadamente. Ambas mesetas están separadas por una faja de pendiente fuerte (de 10,4 hectáreas), la que posibilita su conectividad. Ambas áreas presentan condiciones topográficas para el desarrollo de las actividades planteadas (pendiente inferior al 12%).

##### Considerando 3.2. Límites:

El terreno limita al surponiente con propiedades de Inmobiliaria Santa Martina S.A. y de terceros, de acuerdo a lo indicado en la escritura y plano N°3.1, adjunto al EIA, por lo tanto existe una servidumbre de paso al ex fundo Santa Sara de Chicureo (actual Hacienda Santa Martina) por derecho propio, al ser comunero el Lote F1, permitiendo la conexión a la vía pública (camino Pie Andino). Al norte, el terreno limita con otros propietarios de acuerdo a cercos que responden a subdivisiones del fundo, anteriores al desarrollo del presente proyecto. Al oriente, limita con el borde de la quebrada Las Hualtatas, constituyéndose este límite como el más relevante desde el punto de vista topográfico.

##### Considerando 3.3. Zonificación e instalaciones

Dentro del área total del terreno (702,9 has) se determina un sector específico de intervención, de aproximadamente 105,4 hectáreas, para concentrar los equipamientos deportivos, recreativos y turísticos del proyecto (edificaciones y canchas deportivas), generando un área, en el mismo sector, destinada a concentrar los estacionamientos requeridos por dichas actividades.

Las 597,5 hectáreas restantes se reservan para el desarrollo de actividades turísticas y recreativas, circuitos de bicicleta de montaña, paseo a caballo, excursiones, etc.

Dentro del sector de intervención (105,4 has) se reconocen tres subzonas:

- **Zona Alta (área deportivo recreativa)**

Esta zona cuenta con una superficie aproximada de 10,82 hectáreas, con una pendiente que no supera el 12%, constituyendo un sector con carácter unitario, cuyos límites topográficos la acotan claramente.

En este sector se concentran las edificaciones para el desarrollo de actividades deportivas y recreativas del proyecto, como son el gimnasio, el rstorán-bar, la piscina temperada, la piscina al aire libre, los camarines, entre otros.

Esta zona también concentra las canchas y espacios para el desarrollo de actividades deportivas y recreativas al aire libre, como son tenis, fútbol, natación y multicanchas, entre otros.

Adicionalmente, esta zona concentra todos los estacionamientos requeridos por el proyecto.

- **Área intermedia**

Esta zona cuenta con una superficie aproximada de 15,8 hectáreas.

Su denominación responde a la condición de emplazamiento, ya que se encuentra entre las Zonas Baja y Alta, mezclándose puntualmente con ambas, especialmente en áreas de menor pendiente.

- **Zona Baja (Área de golf)**

Esta zona cuenta con una superficie aproximada de 80 hectáreas, con una pendiente que no supera el 12%, a excepción de algunos sectores puntuales, los que generan una sectorización interna de la zona.

En la Zona Baja se ubica la cancha de golf, actividad que, en cuanto a uso de suelo se refiere, constituye el principal componente del proyecto (67 hás).

**Considerando 3.7.** Usos de suelo y superficies involucradas

Los usos de suelo considerados incluyen actividades deportivas, recreativas y turísticas, cuyas características funcionales y requerimientos espaciales generan la necesidad de proyectar recintos interiores (edificaciones) para su desarrollo y espacios exteriores que conforman el conjunto del proyecto.

Las siguientes tablas resentan las superficies definidas para los distintos usos de suelo del proyecto.

Superficie ocupada por los espacios exteriores del proyecto.

USO DE SUELO	UBICACIÓN	USOS	SUP. m2
<b>ESPACIOS EXTERIORES</b>			
Canchas deportivas	Zona Alta	Futbol (1 cancha) Futbolito (2 canchas) Tenis (14 canchas) Padle (4 canchas) Squash (4 canchas) Multicancha (3 canchas)	5.860 1.600 11.200 480 390 1.350
Canchas de golf	Zona Baja	Cacha de golf (18 hoyos)	670.000
Circuitos y otros	Zona Alta, Intermedia y Baja	Bicicleta de montaña Ecuestre Zona de asados	- - 10.000
Piscinas	Zona Alta	Piscina adultos y niños (con terraza) Juegos infantiles	1.500 500
Estacionamientos	Zona Alta	532 vehículos	21.900
<b>TOTAL ESPACIOS EXTERIORES</b>			<b>724.780</b>

Superficie ocupada por las edificaciones del proyecto

USO DE SUELO	UBICACIÓN	USOS	SUP. M2
<b>EDIFICACIONES</b>			
Restaurante	Zona Alta	Total Restaurant-bar Oficinas	865
Gimnasio	Zona Alta	Total Piscina Gimnasio Snack-bar Oficinas	2.860
Camarines	Zona Alta	Total	1.600



		Camarines Servicios	
Administración	Zona Alta	Total Sala de ventas Portería	175
<b>TOTAL EDIFICACIONES</b>			5.500

**Hechos constatados:**

**A continuación, en orden cronológico, se exponen los antecedentes de análisis:**

**Antecedente 1:** Con fecha 06 de octubre de 2020 se ha recepcionado la denuncia ID N°315-XIII-2020 en esta SMA, la que dice relación con un *“Posible incumplimiento a la RCA N°605/2001, por la realización de modificaciones del proyecto con carácter de consideración, sin evaluación ambiental previa. Dichas modificaciones tienen relación con la superficie evaluada ambientalmente, de la cual una porción corresponde a la superficie de ocupación del proyecto propiamente tal y otra porción corresponde a superficie dentro del predio evaluado ambientalmente la cual, de acuerdo a lo evaluado ambientalmente, debe permanecer inalterado”*.

Adicionalmente, es dable indicar que el proyecto y su superficie total de predio esta dentro de un Área de Preservación Ecológica de acuerdo al Plan Regulador Metropolitano de Satiago.

Es así como, la denuncia presentada adjunta los siguientes fundamentos, en términos generales:

- Incumplimiento de las condiciones establecidas en la RCA N°605, de fecha 31 de octubre de 2001, que calificó favorablemente en proyecto *“Hacienda Santa Matina Nature Club & Golf”*.
- En la descripción del proyecto, contenida en el Capítulo 3 del EIA, el titular explicó que este se desarrollaría en un predio con una superficie total aproximada de 702,9 hectáreas, enmarcado en Área de Preservación Ecológica (APE) definida en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) (punto 3.15.2. del Capítulo 3 – Descripción del Proyecto – del EIA).
- En el punto 3.5. (*“Fundamentos”*) del mismo Capítulo 3 del EIA, el titular pormenorizó aquellas *“condiciones que le otorgan viabilidad”* y potencial al proyecto, y que constituyen el *“principal soporte de la propuesta”*. Entre tales condiciones esenciales de viabilidad y soporte, a las que se subordinó la ejecución del proyecto, destaca aquella según la cual, de las 702,9 hectáreas de la Hacienda Santa Matina, 105,4 serán destinadas al desarrollo del proyecto propiamente tal, permaneciendo el resto inalterado (punto 3.7 del Capítulo 3 – Descripción del proyecto – del EIA), pues Las 597,5 hectáreas restantes se reservan para el desarrollo de actividades turísticas y recreativas, circuitos de bicicleta de montaña, paseo a caballo, excursiones, etc.
- Que, en la actualidad existe actividad antrópica de magnitudes considerables, que no guardan relación alguna con el destino para el que había sido reservada esa zona, según la RCA.

De forma adicional, la denuncia hace alusión a los siguientes pronunciamientos:

- ORD N°1089 de fecha 31 de marzo de 2000, del Departamento de Desarrollo Urbano del MINVU:
  - o Corresponde al pronunciamiento del Anteproyecto de equipamiento recreacional y deportivo *“Santa Matina”*, a desarrollarse en el fundo homónimo que se emplaza en el Área de Preservación ecológica del PRMS, comuna de Lo Barnechea.

Se realizan las siguientes observaciones:

- a. En el Capítulo “Condición legal” se señala que el fundo cuenta con subdivisión legal en parcelas de 5.000 m2 lo que permitirá algún desarrollo parcializado.
  - b. En el Capítulo “Zonificación y usos de suelos” se deberá revisar contenido del texto. No es efectivo que el PRMS identifique en el área del proyecto un Área de Protección Ecológica con Desarrollo Controlado.
  - c. En el capítulo “A.V. Reserva Natural” debe eliminarse la siguiente expresión: “convirtiéndose en un sector potencialmente desarrollable a futuro”, por cuanto no se aprueban futuros proyectos.
- ORD. N°3346 de fecha 13 de agosto de 2001 de la SEREMI MINVU (en el marco de la evaluación del EIA), señala:
- o La obtención del permiso municipal de edificación respectivo estará condicionado al cumplimiento de:
    - a. ... de las condiciones expuestas en punto 3, letras a) a la g) del ORD N°1089 de 31.03.2000 Seremi de V. y U.

**Antecedente 2:** Con fecha 30 de septiembre de 2020, Contraloría General de la Presidencia emite el Dictamen N°E397/2020 “Áreas de Preservación ecológica definidas en instrumentos de planificación territorial deben ser consideradas como áreas colocadas bajo protección oficial para efectos de lo dispuesto en el artículo 10, letra p), de la Ley N°19.300. Reconsidera el Oficio N°16.557, de 2019, de la I. Contraloría Regional Metropolitana, de los términos que indica”.

**Antecedente 3:** Como parte de las gestiones realizadas, esta SMA emite la Resolución Exenta N°2054 de fecha 13 de octubre de 2020, la que requiere información a Inmobiliaria Santa Martina S.A. respecto al estado actual del proyecto evaluado ambientalmente a través de la RCA N°605/2001, además de indicar la ocupación de la superficie calificada ambientalmente mediante la misma RCA.

Dicha Resolución es respondida por el Titular con fecha 26 de octubre de 2020, adjuntando y desarrollando los siguientes antecedentes:

1. *Para desarrollar el proyecto turístico, recreativo y deportivo Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf y de acuerdo al Plan Regulador Metropolitano de Santiago 8.3.1.1. Zona de Preservación Ecológica se debieron solicitar los siguientes permisos:*
  - a. *Aprobación del Seremi de Vivienda que aprueba el Plan Maestro del proyecto que incluía instalaciones varias como Club House, Gimnasio, Piscina Temperada, restaurant, Bar, Cocinas, Camarines, Oficinas, etc. El MINVU emite el Ordinario 3346 de fecha 13 de agosto de 2001 donde se autorizan a construir 31.620 m2 de instalaciones.*
  - b. *Aprobación del Estudios de Impacto Ambiental del Proyecto Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf por la Comisión Nacional del Medio Ambiente Región Metropolitana (Conama). La aprobación consta en la Resolución Exenta N°605/2001 del 31 de octubre del año 2001.*
2. *Una vez obtenidos estos permisos, los planos para la construcción del Club fueron presentados a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Lo Barnechea, quien con estas 2 resoluciones dio los permisos de construcción.*
3. *Después de 10 años, específicamente el año 2011, se construyeron el Nature House (salón de convenciones 860 m2) y las Caballerizas (1.024 m2) por lo que hubo que solicitar un nuevo permiso de construcción a la municipalidad. El nuevo Director de Obras de la Municipalidad de ese momento sostuvo que el Estudio de Impacto Ambiental era por solo 5.500 m2, el Club House, a lo cual se contestó que eso era errado, y que el Estudio fue hecho y aprobado para el total de metros cuadrados autorizados por el MINVU, esto es 31.620 m2, y que incluso la recepción de obras había sido mayor a 5.500 m2, de 7.147, 53 m2, mediante el Certificado de Recepción de Obras 109 de fecha 6 de mayo de 2004, y que además después se había construido el Observatorio de la Universidad Católica de 247,61 m2, el cual nunca fue cuestionado respecto del Estudio de Impacto Ambiental. Dada esta situación se recurrió al Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) que reemplazó a la Conama, para que ratificara que nuestro Estudio de Impacto Ambiental incluía los 31.620 m2. De esta forma, se presentó todo el Estudio de Impacto Ambiental anteriormente hecho al SEA, quién contesto favorablemente por Ordinario 1740 de fecha 2 de septiembre de 2011, ratificando que estábamos en lo correcto y certificaron que los metros cuadrados que incluía el Estudio de Impacto Ambiental eran 31.464,77 m2.*
4. *Resumen de edificaciones con permisos o recepciones finales:*
  - a. *Por lo tanto, hoy se han construido un total de 9.279,14 m2 (7.147,53 Club House más 247,61 Observatorio más 860 Salón convenciones más 1.024 Caballerizas). Además, están con permiso 56,45 m2 del observatorio y el permiso del apart hotel por 8.295,84, PE 092 del 2015, sumando un total de m2 con Recepción Final o con permiso de 16.607,70, quedando por desarrollar de acuerdo a estos permisos ambientales un total de 15.012,30 m2, los cuales están plenamente vigentes al día de hoy. (TOTAL PERMITIDO 31.620 M2). Estos metros cuadrados se pueden destinar libremente a los usos que permite el Plano Regulador 8.3.1.1, es decir*

uso turístico, recreativo, deportivo, educacional y cultural. De hecho, el Observatorio de la Universidad Católica nunca estuvo en el Master Plan presentado a las autoridades y hoy tiene recepción final de la Municipalidad. El Master Plan es una idea general de lo que se desea desarrollar dentro de los usos permitidos.

5. Recepción y Permisos:

- a. Con permiso de edificación: 7.451,59 de esos hay recibidos 7.395,14 y por recibir 56,45 de observatorio UC.
- b. Con recepción final hay 7.147,53+247,61: 7.395,14 (Club House y Observatorio UC).
- c. Con Permiso de edificación y construido: 860 m2 (Natura House)
- d. Con Permiso de edificación: 8.295,84 m2 (Apart Hotel (Aun no ha sido construido)
- e. Con permiso ambiental caballerizas de 4.107,72 m2.
- f. Quedan por desarrollar los m2 restantes al permiso ambiental que aprueba una superficie total autorizadas hoy que son 31.620 m2 totales.

6. Respecto a las 105,9 hectáreas, estas se encuentran bajo el dominio de la Inmobiliaria Santa Martina S.A. en las cuales se ha desarrollado el proyecto de acuerdo a la Resolución Exenta N°605/2001 del 31 de octubre del año 2001 de la CONAMA, manteniendo 16.607,70 metros cuadrados con recepción final.

Respecto de las 597,5 hectáreas restantes, en el año 2013 se enajenaron 77 parcelas a la empresa Inmobiliaria y Rentas Limitada.

Es del caso expresar que el 10 de mayo del año 2019, ingresamos a la propiedad de la Inmobiliaria Santa Martina S.A. adquiriendo el cien por ciento de las acciones, por lo que hemos recopilado en este breve plazo todos los antecedentes que poseemos con el fin de dar cumplimiento a lo requerido.

El titular adjunta la siguiente información a su escrito:

- **Ordinario N° 3346 de fecha 13 de agosto del 2001 del MINVU**, emitido como pronunciamiento a través del EIA, el cual especifica la condición y superficies de ocupación indicando:

Condición	Índice	Superficie
Superficie total del predio	100%	702,9 há
Superficie habilitada máxima	15% Sup. Predial	105,4
Ocupación de suelo máxima	2% Super. Habilitada	21.080 m2
Coeficiente máximo de constructibilidad	0,03 Sup. Habilitada	31.620 m2

Además, el ORD señala las condiciones para la obtención de permiso municipal de edificación, entre las cuales destaca: Informe favorable de la Seremi de Agricultura, Informe favorable de CONAF y, cumplimiento a las consideraciones del ORD. N°1089 de 31.03.2000 Seremi Minvu.

- **Plan Maestro Original**, el que considera un Plano, especificado en las figuras 1 y 2, donde especifica el área no intervenida e intervenida, la cuales son consideradas en el proceso de evaluación ambiental.
- **Ordinario N°1740** de fecha 2 de septiembre del 2011 del SEA. Dicho pronunciamiento atiende la siguiente solicitud:
  - o Acreditar que el proyecto Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf, de Inmobiliaria Santa martina S.A., sometido al SEIA cuenta con una superficie de edificación aprobada, a construir en etapas, de más de 31.000 m2.
  - o Consultar si el proyecto de construcción de “Caballerizas y Quincho Empresarial”, como parte integrante del proyecto citado, en el párrafo precedente, debe someterse en forma independiente al SEIA.

El SEA RM, frente a dicha solicitud, se pronuncia:

- o Revisados los antecedentes señalados en los párrafos precedentes, se debe aclarar lo indicado en el considerando 3.7 Usos de suelo y superficies involucradas, de la Resolución Exenta N°605/2001, de la CONAMA RM, de fecha 31 de octubre de 2001, que calificó ambientalmente favorable el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto “Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf”, de Inmobiliaria Santa Martina S.A., pues la superficie total a edificar correspondiente a las obras y edificaciones del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el EIA y su Addendum durante el procedimiento de evaluación del proyecto en el marco del SEIA, es de 31.464,77 m2, que incluyen caballerizas y quincho, hotel (de 400 habitaciones), una casa club, una portería, un portal, servicios, un SPA, camarines,

piscina temperada, snack-bar, gimnasio, restaurante y bodegas y abatecimiento. La implementación o construcción de las edificaciones señaladas en el presente párrafo, mientras están contenidas dentro de los **31.464,77** de edificación aprobada, **no deben ingresar al SEIA.**

- Se aclara al titular que **en el caso de construir una superficie mayor a la señalada en el presente párrafo, deberá al menos, presentar una carta de consulta de pertinencia de ingreso al SEIA por modificación del proyecto**, ante este Servicio o la institución que lo reemplace.

- **Escritura de compraventa de parcelas** (contrato de aguas), entre Inmobiliaria Santa Martina S.A. e Inmobiliaria y Rentas Ltda (Desarrollo La Dehesa SpA), el que indica:
  - Celebrado el 17 de abril de 2013.
  - Se vendieron las parcelas: 4 a la 19, 22 a la 32, 41 a la 51, 57 a la 66, 70, 71, 73 a la 96, 99, 105 a la 155, 157 a la 160, 163 a la 165, 167 a la 173, 176, 183, 197 y 201, todas correspondientes a la subdivisión de la Hijueta N°4 de la Hijueta Tercera del ex Fundo Chicureo o Santa Sara de Chicureo, ubicado en la comuna de Colina, Provincia de Chacabuco, Región Metropolitana de Santiago.
  - Que, consta que Inmobiliaria Santa Martina constituyó a favor de Inmobiliaria y Rentas usufructo sobre los derechos de aprovechamiento de agua que se extraen de los pozos Lo Vásquez 1 y 2 y Jesus 1, 2 y 3 y sobre las parcelas 210, 239, 248, 251 y 252 con el fin de permitir a esta última extraer aguas por un caudal de hasta 10lts/seg.

- **Permisos de edificación y recepción final**, los cuales se resumen en la siguiente tabla:

Tipo de permiso	N°/Fecha	Superficie (m2)
Permiso de Edificación – IM Lo Barnechea	00232 / 24.09.2002	6.664,77
Modificación permiso de edificación – IM Lo Barnechea	075 / 13.04.2004	7.451,59
Certificado de Recepción de Obras de Edificación - IM Lo Barnechea	00109 /06.05.2004	7.147,53
Certificado de Recepción definitiva de edificación- IM Lo Barnechea	000080 / 11.04.2005	247,61 (1er piso)
Permiso de Edificación - IM Lo Barnechea	088/01.10.2013	860,27 (1er piso)
Permiso de Edificación - IM Lo Barnechea	092 / 11.09.2015	8.295,84 (1er al 4to piso)

**Antecedente 4:** Con fecha 12 de noviembre de 2020, el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) a través del Of. Ord. D.E. N°202099102647, “Complementa el Oficio D.E. N° 161081 de fecha 17 de agosto de 2016, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental que, a su vez, complementa el Oficio D.E. N° 130844 de 22 de mayo de 2013 que, “Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, e instruye sobre la materia”. Donde indica que:

En este sentido, se instruye a los funcionarios de la Dirección Ejecutiva y Direcciones Regionales del Servicio de Evaluación Ambiental, considerar como áreas colocadas bajo protección oficial para los efectos de la letra p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, y como parte integrante de la tabla contemplada en el punto 2.1. de la Minuta Técnica sobre los conceptos de “áreas colocadas bajo protección oficial” y “áreas protegidas” en el marco del SEIA, adjunta al Oficio D.E. N° 130844 de 22 de mayo de 2020, complementado por el Oficio D.E. N° 161081 de fecha 17 de agosto de 2016, lo siguiente:

CATEGORÍA DE ÁREA COLOCADA BAJO PROTECCIÓN OFICIAL	FUENTE NORMATIVA
Áreas de protección de recursos de valor natural, dictadas con sujeción a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones -OGUC-, aprobada por el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con anterioridad al Decreto N° 10, de 2009, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.	Instrumentos de Planificación Territorial que hayan determinado áreas de protección de recursos de valor natural, conforme a lo dispuesto en el antiguo Artículo 2.1.18. de la OGUC, aprobada por el Decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con anterioridad a la modificación introducida por el decreto N° 10, de 2009, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

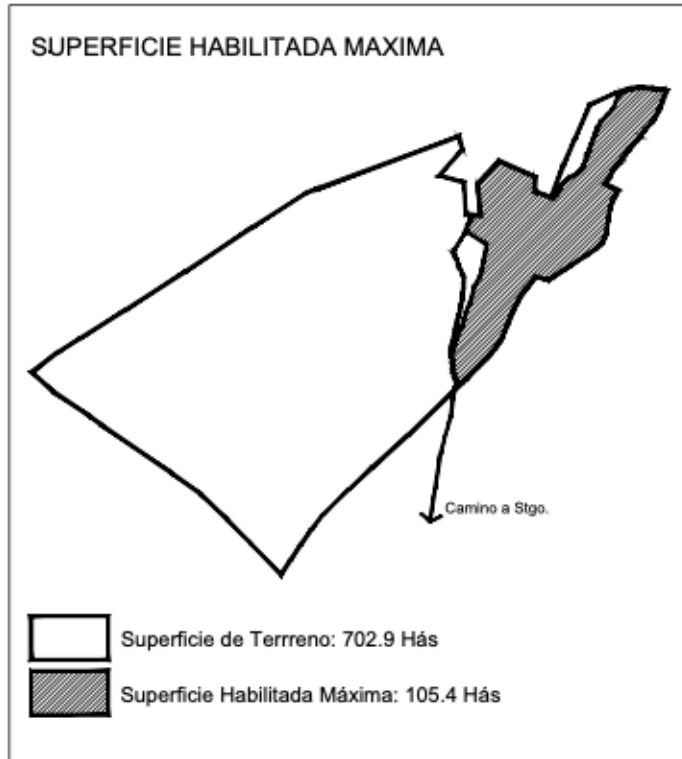
Dado lo anterior, es posible concluir lo siguiente:

- Que, el Proyecto “Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf”, calificada favorablemente a través de la RCA N°605/2001 por la CONAMA RM, calificó las siguientes condiciones de desarrollo del proyecto: *La Hacienda Santa Martina cuenta con una superficie total de 702,9 hectáreas, de las cuales aproximadamente 105,4 serán destinadas al desarrollo del proyecto, permaneciendo el resto inalterado.*
- Que, el proyecto en cuanto a la superficie para construcción, se ha desarrollado bajo lo estipulado por dicha Autorización Ambiental, cumpliendo con los permisos municipales otorgados.
- Que, el ORD N°3346 de fecha 13 de agosto del 2001 del MINVU, emitido como pronunciamiento a través del EIA, las condiciones para la obtención de permiso municipal de edificación, entre las cuales destaca: Informe favorable de la Seremi de Agricultura, Informe favorable de CONAF y, cumplimiento a las consideraciones del ORD. N°1089 de 31.03.2000 Seremi Minvu, el cual señala expresamente **“En el capítulo “A.V. Reserva Natural” debe eliminarse la siguiente expresión: “convirtiéndose en un sector potencialmente desarrollable a futuro”, por cuanto no se aprueban futuros proyectos”.**
- Que el SEA RM, bajo su ORD N° N°1740 de fecha 2 de septiembre del 2011 instruye que: **en el caso de construir una superficie mayor a la señalada en el presente párrafo, deberá al menos, presentar una carta de consulta de pertinencia de ingreso al SEIA por modificación del proyecto**, ante este Servicio o la institución que lo reemplace.
- Que, con fecha 17 de abril de 2013, bajo Escritura de compraventa de parcelas (contrato de aguas), entre Inmobiliaria Santa Martina S.A. e Inmobiliaria y Rentas Ltda (Desarrollo La Dehesa SpA), se realizó la venta de las siguientes parcelas: 4 a la 19, 22 a la 32, 41 a la 51, 57 a la 66, 70, 71, 73 a la 96, 99, 105 a la 155, 157 a la 160, 163 a la 165, 167 a la 173, 176, 183, 197 y 201, todas correspondientes a la subdivisión de la Higuera N°4 de la Higuera Tercera del ex Fundo Chicureo o Santa Sara de Chicureo, ubicado en la comuna de Colina, Provincia de Chacabuco, Región Metropolitana de Santiago.
- Que, las parcelas consideradas en la venta están ubicadas dentro del predio, que la RCA N°605/2001 indica expresamente que las 597,5 hectáreas deberán permanecer inalteradas.

Dado lo anterior es posible concluir que el predio contenido en las 597,5 hectáreas, que de acuerdo a la RCA N° 605/2001 no iba a ser intervenido por el proyecto, no ha permanecido inalterado, ni se ha velado por el cumplimiento de dicha condición, dado que los terrenos fueron vendidos y en la actualidad se desarrollan actividades antrópicas las cuales alteran dicha superficie sin salvaguardar la superficie inalterada.

Por lo expuesto, dadas las características naturales del terreno (Área de Preservación Ecológica de acuerdo al PRMS) que condujo a la condición de que la superficie permaneciera inalterada, y que a través de la venta la superficie se incumple dicha condición, posibilitando un deterioro y/o menoscabo de la superficie mencionada, es posible indicar que el cambio expuesto corresponde a un cambio de consideración desde el punto de vista ambiental.

Registros



CONDICION	%	SUP.
Superficie de terreno	100 %	702.9 Hás
Superficie Habilitada Máxima	15% Sup. Predial	105.4 Hás
Ocupación de Suelo Máxima	2% Sup. Habilitada	21.080 m <sup>2</sup>
Coef. Máx. de Constructibilidad	0.03 Sup. Habilitada	31.620 m <sup>2</sup>

Figura 1.

Fecha: Noviembre 2000

Descripción de medio de prueba: Figura de superficie habilitada máxima, proporcionada por el Titular, Plan Maestro Original.

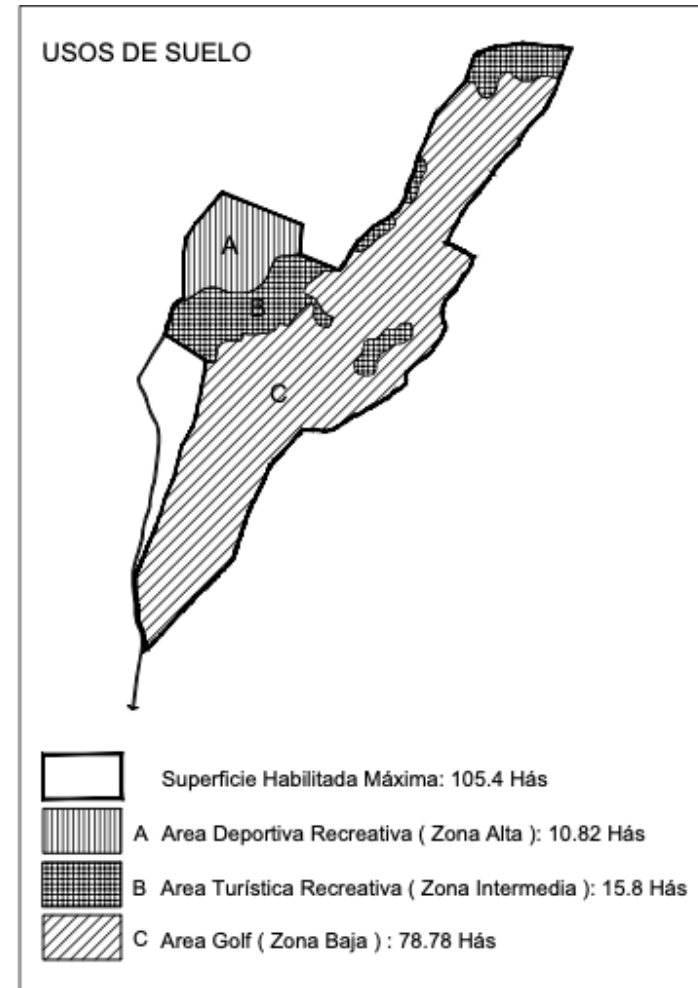
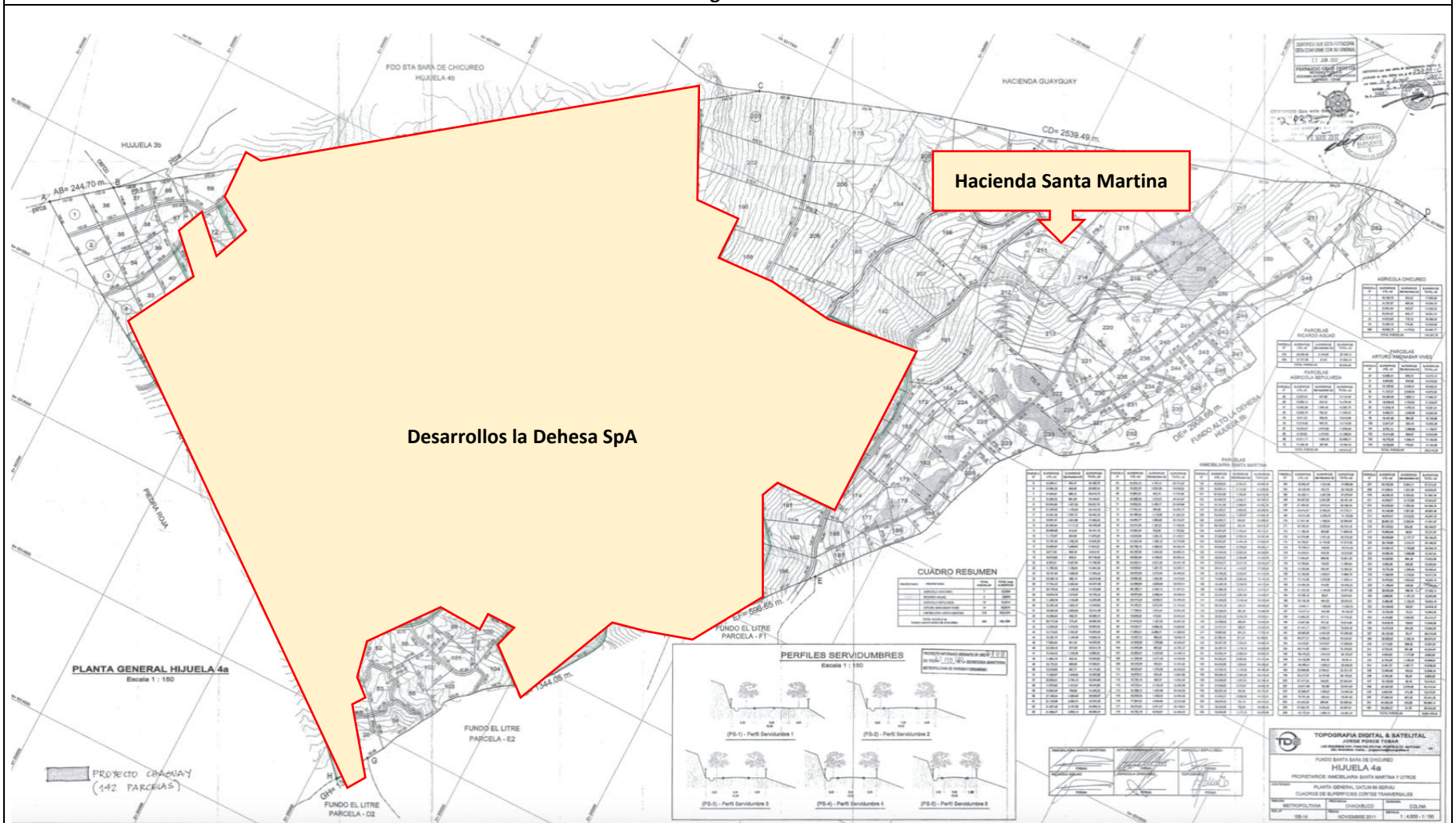


Figura 2.

Fecha: Noviembre 2000

Descripción de medio de prueba: Figura de Usos de suelo, proporcionada por el Titular, Plan Maestro Original.

## Registros

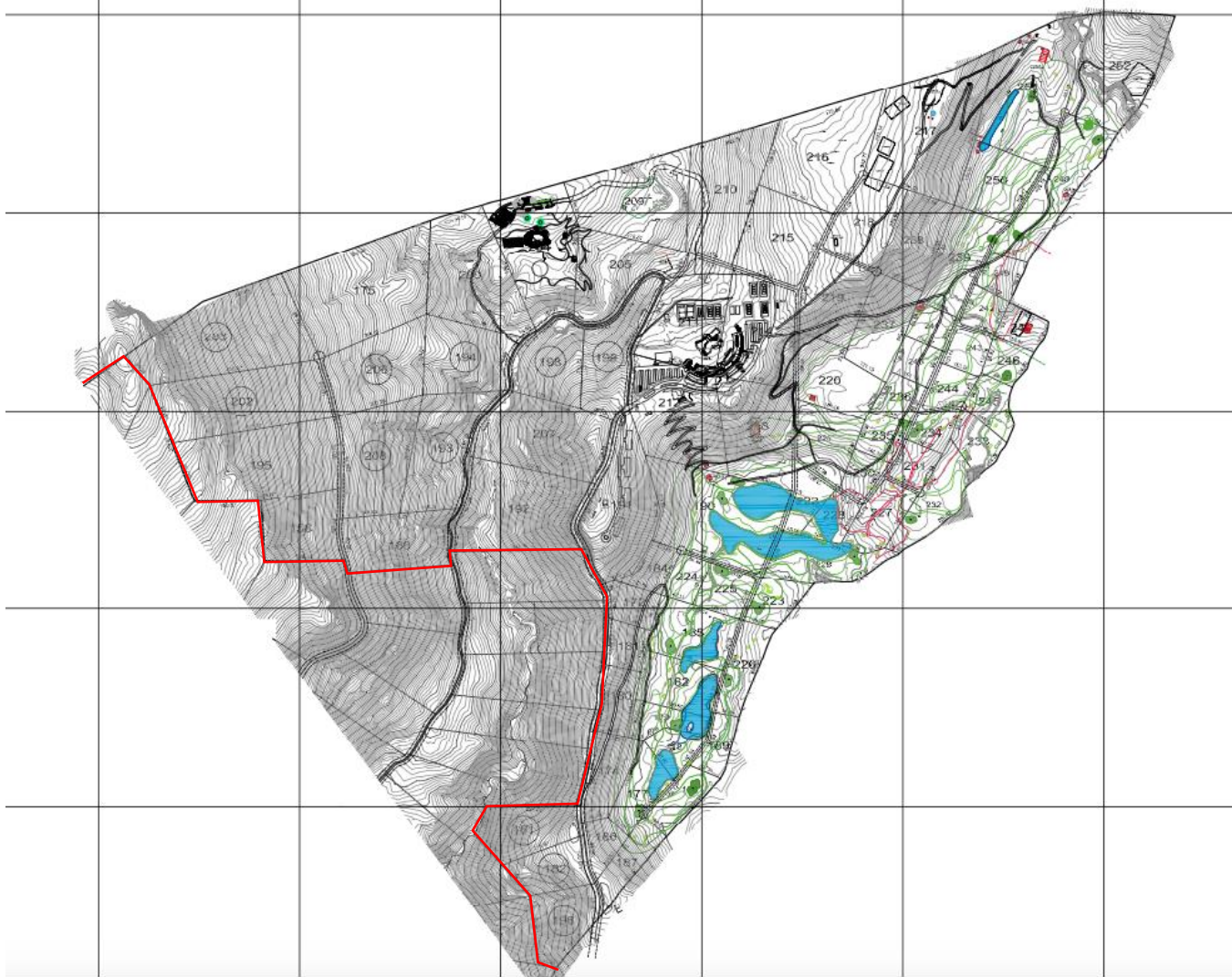


**Imagen 1.**

**Descripción del medio de prueba:** Plano de Hijuela 4ª, que considera las 702,9 has de superficie predial, donde se identifica:

- Ubicación actual de Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf
- Parte de las 597,5 hectáreas restantes, que de acuerdo a la Escritura, fueron vendidas.

## Registros



**Imagen 2.**

**Descripción del medio de prueba:** Imagen que muestra la actual superficie del Proyecto Hacienda Santa Martina. En rojo se destaca el límite del predio.



## 6 CONCLUSIONES

Los resultados de las actividades de fiscalización, asociados los Instrumentos de Carácter Ambiental indicados en el punto 3, permitieron identificar ciertos hallazgos que se describen a continuación:

N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Hallazgo
1	Superficie del Proyecto	<p><b>Resolución Exenta N°605/2001 califica ambientalmente favorable el proyecto “Hacienda Santa Martina Nature Club &amp; Golf” por la Comisión Regional del Medio Ambiente RM.</b></p> <p><b>Considerando 3.1.</b> Superficie y topografía La Hacienda Santa Martina cuenta con una superficie total de 702,9 hectáreas, de las cuales aproximadamente 105,4 serán destinadas al desarrollo del proyecto, permaneciendo el resto inalterado.</p>	<p>Dado lo anterior es posible concluir que el predio contenido en las 597,5 hectáreas, que de acuerdo a la RCA N° 605/2001 no iba a ser intervenido por el proyecto, no ha permanecido inalterado, ni se ha velado por el cumplimiento de dicha condición, dado que los terrenos fueron vendidos y en la actualidad se desarrollan actividades antrópicas las cuales alteran dicha superficie sin salvaguardar la superficie inalterada.</p> <p>Por lo expuesto, dadas las características naturales del terreno (Área de Preservación Ecológica de acuerdo al PRMS) que condujo a la condición de que la superficie permaneciera inalterada, y que a través de la venta la superficie se incumple dicha condición, posibilitando un deterioro y/o menoscabo de la superficie mencionada, es posible indicar que el cambio expuesto corresponde a un cambio de consideración desde el punto de vista ambiental.</p>

## 7 ANEXOS

N°	Nombre Anexo
1	Acta de Inspección de fecha 15 de octubre de 2020
2	Resolución Exenta N°2054 de fecha 13 de octubre de 2020. Solicita información al titular
3	Carta S/N de fecha 26 de octubre de 2020. Respuesta y sus anexos