





Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL
Requerimiento de Ingreso al SEIA

DFZ-2021-2249-XIII-SRCA

PROYECTO DE LAS 54 CASAS

AGOSTO 2021

	Nombre	Firma
Aprobado	Claudia Pastore H.	 X Claudia Pastore H. División de Fiscalización Firmado por: a7779fa7-39ae-4926-ad3b-032803100c27
Elaborado	María Alicia Cavieres P.	 María Alicia Cavieres P. Fiscalizadora

Contenido

Contenido	1
1 RESUMEN	2
2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE	3
2.1 Antecedentes Generales	3
3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN	6
3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización	6
3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental	6
4 REVISIÓN DOCUMENTAL	7
4.1 Documentos Revisados	7
5 HECHOS CONSTATADOS	8
5.1. Análisis de Elusión – Literal h)	8
5.2 Análisis de Elusión – literal p)	18
5 CONCLUSIONES	29
6 ANEXOS	29

1 RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados del examen de información e inspección ambiental realizado por la Superintendencia del Medio Ambiente, a la unidad fiscalizable “Proyecto de Las 54 casas” del titular Miradores de La Dehesa SpA, emplazado en la comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana.

La actividad de inspección ambiental se realizó el día 02 de julio de 2021. El Acta de Inspección se adjunta en el Anexo 4 del presente informe.

Las actividades realizadas se desarrollan en base a denuncias recepcionadas durante el año en curso referida a la construcción de viviendas en una eventual elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

El proyecto consiste en la construcción de 54 viviendas emplazadas en un terreno privado de 6,9 hectáreas ubicadas en parte del Cerro del Medio en la comuna de La Dehesa. El Cerro del Medio por Instrumento de Planificación Territorial (IPT) correspondería a un Cerro Isla.

Que, posterior al análisis realizado, es posible indicar que el proyecto de las 54 casas no corresponde a aquellos que deben ser sometidos a evaluación ambiental obligatoriamente, por los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley 19.300, dado que:

- No cumpliría con las características de proyecto inmobiliario, sin perjuicio de ello, es relevante indicar que la superficie de ubicación del proyecto, respecto a sus obras y actividades, sería de 6,9 hectáreas, próximo al umbral establecido por el RSEIA.
- El Proyecto no tipificaría como uno ubicado en un área bajo protección para efectos del SEIA.

2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Proyecto de las 54 casas	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En construcción
Región: Metropolitana	Ubicación específica de la unidad fiscalizable:
Provincia: Santiago	
Comuna: Lo Barnechea	
Titular de la unidad fiscalizable: Miradores de la Dehesa SpA	RUT o RUN: 76.800.565-6
Domicilio titular(es): Cerro El Plomo 5855, oficina 1707, Las Condes	Correo electrónico: fmoreno@urbest.cl
	Teléfono: 56 9 42214614
Identificación representante legal: Hernán Felipe Moreno Sebastián Khamis Jadue	RUT o RUN: 15.633.765-k 9.702.150-3
Domicilio representante(s) legal(es): Cerro El Plomo 5855, oficina 1707, Las Condes	Correo electrónico: fmoreno@urbest.cl
	Teléfono: 56 9 42214614

2.2 Ubicación y layout

Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: Google Earth)

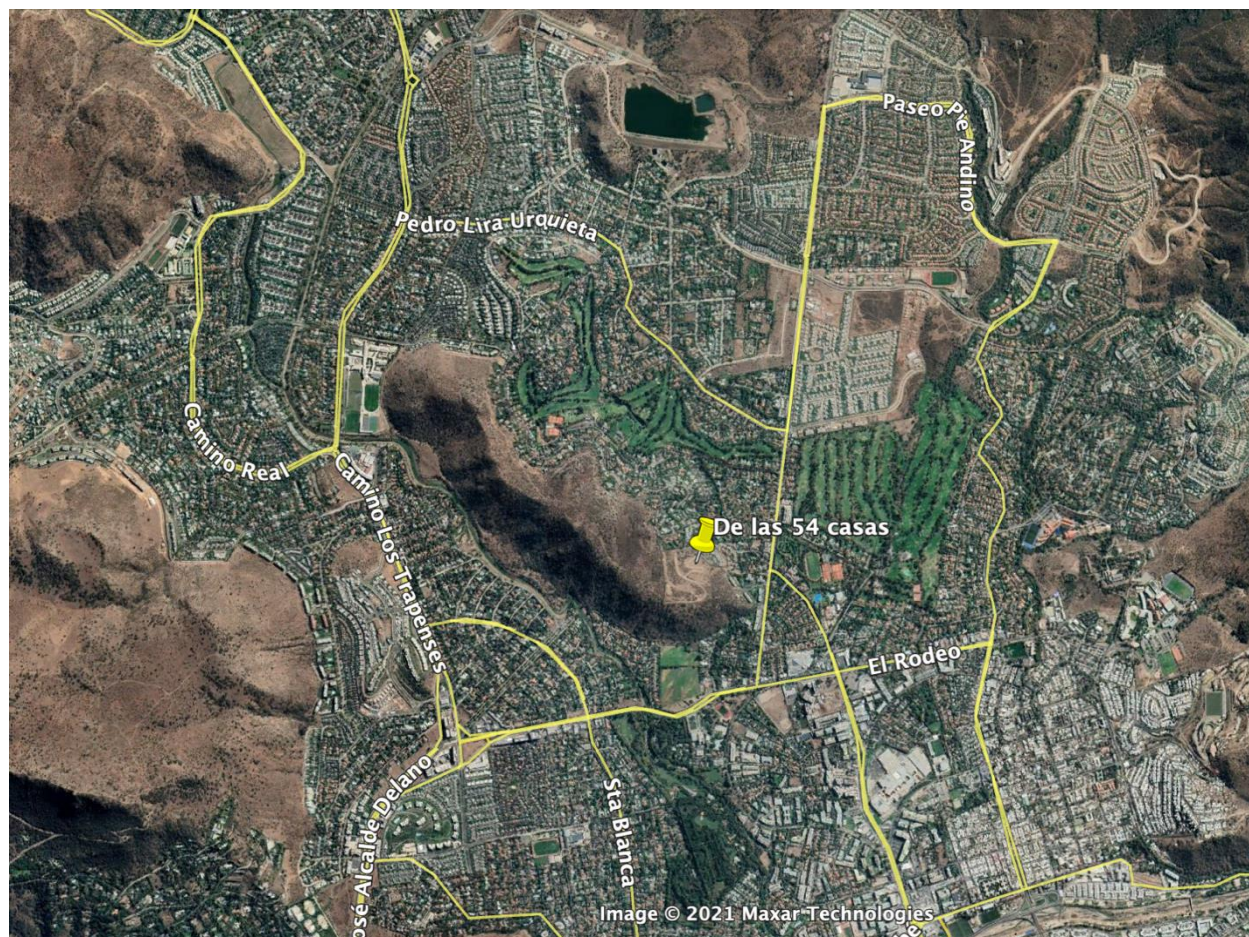


Figura 2. Layout del proyecto (<https://54casas.cl/>)



3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo		Descripción	
	Programada		
X	No programada	X	Denuncia
			Autodenuncia
			De Oficio
			Otro
		545-XIII-2021 de fecha 11 de marzo de 2021 La materia relevante corresponde a la elusión al SEIA.	

3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

- Verificación si el proyecto o actividades configuran una elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA)

4 REVISIÓN DOCUMENTAL

4.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente del documento
1	Denuncia 545-XIII-2021 de fecha 11 de marzo de 2021	Se lleva a cabo el proyecto Inmobiliario de las 54 casas en el Cerro del Medio, Cerro Isla ubicado en la comuna de Lo Barnechea, sin autorización ambiental.
2	Resolución exenta N°789 de fecha 07 de abril de 2021	Requiere Información al Titular respecto al desarrollo del proyecto.
3	Carta s/n de fecha 04 de mayo de 2021	Responde a la Res. Exe. N°789.
4	Acta de Inspección Ambiental de fecha 02 de julio de 2021.	SMA
5	Carta s/n de fecha 13 de julio de 2021	Complementa antecedentes voluntariamente.

5 HECHOS CONSTATADOS

5.1. Análisis de Elusión – Literal h)

Número de hecho constatado: 1.

Documentos revisados:

ID1: Denuncia 545-XIII-2021 de fecha 11 de marzo de 2021

ID2: Resolución exenta N°789 de fecha 07 de abril de 2021

ID3: Carta s/n de fecha 04 de mayo de 2021

ID4: Acta de Inspección Ambiental de fecha 02 de julio de 2021.

Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

Artículo 10.- Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:

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

Decreto Supremo N°40/2012, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental

Artículo 3°.- Tipos de Proyectos o actividades.

Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:

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 un 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.

Hechos Constatados:

Con fecha 11 de marzo de 2021, se presenta ante esta SMA la denuncia ID 545-XIII-2021, la cual especifica como una de las materias denunciantes, en resumen:

“...el proyecto de las 54 casas debió ingresar al SEIA por la causal del artículo 10 letra h) de la ley N°19.300 y del artículo 3 literal h.1.3.) del Reglamento del SEIA, por tratarse de un proyecto inmobiliario cuyas obras y acciones intervienen un sector de más de 7 hectáreas”.

Adicionalmente, el denunciante entrega antecedentes que sustentan su denuncia los cuales se enmarcan la siguiente información:

- *El Lote 2º, donde se emplaza el proyecto de las 54 casas, constituye una fusión de los Lotes 2 y 3 aprobada en 2016 y posee una superficie de 114.526,880 m2, esto es 11,4 hectáreas.*
- *El año 2015, la DOM aprobó el Anteproyecto de Edificación N°5. La respectiva solicitud fue presentada por Inmobiliaria Reserva La Dehesa Ltda., el 24 de octubre de 2014. En ese entonces, el proyecto contemplaba 36 viviendas.*
- *El año 2016, la DOM dictó el Permiso de Edificación N°36, para el proyecto.*
- *El año 2018, la DOM aprobó la Modificación N°37, que alteró la volumetría y emplazamiento de las 36 casas, aumentándolas a 54, y generando una ampliación de la superficie edificada de 4,97% respecto a la aprobada en el permiso original.*
- *Por lo tanto, las obras y acciones del proyecto en cuestión se emplazan en todo el Lote 2º, que tiene mas de 7 hectáreas. En específico, posee 11,4 hectáreas. Las 54 casas, sus jardines, sus cierres y sus caminos interiores, así como las áreas verdes que contempla el proyecto, se encuentran distribuidos en las 11,4 hectáreas repartidas en el Lote 2º.*

I. Respecto al examen de Información:

Con fecha 07 de abril de 2021, a través de la Resolución Exenta N°789, se solicitó a la Inmobiliaria Miradores de la Dehesa SpA antecedentes que permitan el análisis de una posible elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), entre otras materias, lo que refiere al literal h) del artículo 3 del RSEIA.

Con fecha 04 de mayo del mismo año, Inmobiliaria Miradores de la Dehesa SpA a través de Oficina de Partes a la SMA, presenta antecedentes que permiten dar respuesta a la solicitud a través de la Res. Exenta N°789, la cual especifica:

IV. Sobre la eventualidad que el proyecto deba ingresar al SEIA según el artículo 10 de la Ley 19.300 literal h) y el artículo 3, h.1.1), h.1.2) y h.1.3) del Reglamento SEIA. En el presente caso, el proyecto no cumple ninguno de los requisitos exigidos para ingresar al SEIA.

A. Sobre los proyectos que deben ingresar al SEIA según el artículo 10 letra h) de la Ley N°19.300 y el artículo 3° numerales h.1.1), h.1.2) y h.1.3) del Reglamento SEIA.

La segunda parte del requerimiento de información de la SMA realizado mediante Resolución Exenta N° 789/2021 se refiere a la eventualidad que el proyecto de 54 viviendas que actualmente ejecuta Miradores de La Dehesa SpA, deba ingresar al SEIA según el artículo 10 letra h) de la Ley N° 19.300 y el artículo 3° numeral h.1.1), h.1.2) y h.1.3) del Reglamento SEIA.

B. Sobre el numeral h.1.1) del artículo 3° del Reglamento del SEIA, el proyecto se encuentra en “área urbana” -no “rural” ni de “extensión urbana”- y, además, no cuenta con “sistema propio de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas”. Por el contrario, se encuentra conectado a la red pública de agua y alcantarillado.

De este modo, en la hipótesis del numeral h.1.1) del artículo 3° del Reglamento del SEIA, los requisitos copulativos son dos, a saber:

- Que el proyecto inmobiliario o de viviendas, se encuentre ubicado en un “área rural” o un “área de extensión urbana” según el instrumento de planificación territorial.
- Que el proyecto inmobiliario o de viviendas, requiera de un sistema propio de producción y distribución agua de potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas.

Nada de lo anterior ocurre en el presente caso. El proyecto se encuentra en “zona urbana” - no en zona “rural” ni y de “extensión urbana”- y, además, se encuentra conectado a la red pública de agua, en ningún caso tiene un sistema propio.

Primer requisito del numeral h.1.1) del artículo 3° del Reglamento del SEIA: Que el proyecto inmobiliario o de viviendas, se encuentre ubicado en un “área rural” o un “área de extensión urbana” según el instrumento de planificación territorial.

En el presente caso, el proyecto de 54 viviendas que Miradores de La Dehesa SpA en el predio denominado “Lote 2-A” se encuentra en “zona urbana”. Lo anterior consta en todos los certificados y autorizaciones otorgados por la DOM Lo Barnechea, sin excepción.

Que el terreno está ubicado en “Zona Urbana”, en la cual rige la normativa urbanística “Zona J-La Dehesa”, también consta en el Permiso de Edificación N° 36/2016. También en la Resolución N° 37/2018 que aprueba la modificación del proyecto.

De este modo, de la mera lectura, no quedan dudas que el inmueble donde se encuentra el proyecto, todos los certificados y autorizaciones otorgados por la autoridad, sin excepción, señalan que el proyecto está en “Zona Urbana”.

Segundo requisito del numeral h.1.1) del artículo 3° del Reglamento del SEIA: Que el proyecto inmobiliario o de viviendas, requiera de un sistema propio de producción y distribución agua de potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas.

El proyecto de 54 viviendas de Miradores de La Dehesa SpA, tampoco cumple con este requisito de ingreso al SEIA. Las viviendas simplemente se conectarán a la red pública de agua potable y de recolección de aguas servidas. Esto consta en sucesivos “certificados de factibilidad” otorgados por Aguas Cordillera N° 1186/2019 y N° 199/2020, que se adjuntan a esta presentación.

De este modo, al estar conectado a la red pública de agua potable y alcantarillado, tampoco se cumple con el segundo requisito del numeral h.1.1) del artículo 3° del Reglamento del SEIA. Así, el proyecto de 54 viviendas no requiere ingresar al SEIA.

C. Sobre el numeral h.1.2) del artículo 3° del Reglamento del SEIA, el proyecto no contempla incorporar al dominio público vías “expresas” o “troncales”. Por el contrario, el proyecto únicamente contempla vías interiores y tiene salida únicamente a una vía “local”.

El proyecto ubicado en el predio “Lote 2- A”, únicamente contempla vías interiores de carácter privado, y que enfrenta una única salida indirecta mediante una servidumbre de tránsito hacia una “vía local”, que es calle Nueva La Dehesa.

Que el proyecto solo cuenta con vías interiores y que sale únicamente a una vía local, como consta en los “certificados de informaciones previas”, los cuales señalan expresamente en el numeral 5.2, que el predio solo tiene salida indirecta hacia la calle “Nueva La Dehesa”, la cual es “vía local”, y que ni siquiera se enfrenta directamente, toda vez que la salida es a través de una servidumbre que cruza otros predios.

De este modo, no se cumple con el requisito del numeral h.1.2 del artículo 3° del Reglamento SEIA, para decretar el ingreso del proyecto de 54 viviendas al SEIA, en tanto que el proyecto en ningún caso contempla la incorporación al dominio público de vías “expresas” o “troncales”. Así, procede rechazar las denuncias sobre esta materia.

D. Sobre numeral h.1.3) del artículo 3° del Reglamento del SEIA, el proyecto contempla una superficie construida menor a las 7 hectáreas, y solo están contempladas 54 viviendas. Sobre este punto, el Servicio de Evaluación Ambiental ha señalado en sus instructivos, que la superficie del proyecto se mide “en relación a las obras” y no en relación al tamaño del predio.

En relación a la primera hipótesis de este numeral, esto es, que la superficie sea de igual o mayor a siete hectáreas (70.000 metros cuadrados), cabe señalar que el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) ha entregado instrucciones específicas sobre cómo deben contabilizarse la superficie de siete hectáreas.

Así, el Servicio de Evaluación Ambiental ha dictado OF. ORD. N° 20209910245, de 13 de marzo 2020, que “Instruye y uniforma criterios en relación a la aplicación de los literales g) y h) del artículo 3 del Decreto Supremo No40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”, que especifica que las siete hectáreas deben contarse no en relación al tamaño del predio o inmueble, sino en relación a la superficie de “intervención real”, esto es, el área de las “obras” y “acciones” efectivas.

De este modo, en el presente caso, y siguiendo las instrucciones del Servicio de Evaluación Ambiental, es menester revisar cual es el tamaño del predio “Lote 2-A”, así como el área real de “intervención real” de las obras, y únicamente, en aquellos proyectos en que la superficie de obras supere las siete hectáreas, se debe ingresar al SEIA.

Sobre el tamaño total del terreno de Miradores de La Dehesa, según consta en el certificado de informaciones previas, la superficie total es de 114.526,88 metros cuadrados, esto es, 11,4 hectáreas,

Ahora, en relación a las obras reales, cabe señalar que de las 11,4 hectáreas (total del terreno), 4,6 hectáreas no sufrirán ningún tipo de intervención y, por el contrario, 6,81 hectáreas sufrirán intervenciones de distinto tipo, entre áreas comunes de paisajismo, sitios exclusivos de cada uno de los futuros propietarios, viviendas, vías interiores, entre otras.

Sobre lo anterior, cabe señalar que, del total de las 6,81 hectáreas intervenidas en el proyecto, 4,8 hectáreas corresponden a la suma del área de superficie de uso y goce exclusivo de cada uno de los 54 futuros propietarios, es decir, a la suma de la superficie de los 54 sitios. El resto corresponde a áreas de paisajismo y vías interiores.

Asimismo, de dichas 4,8 hectáreas correspondientes a los 54 sitios, la Modificación del Permiso de Edificación N°37/2018 de fecha 09 de febrero de 2018, señala que la superficie total autorizada de edificación efectiva es de 13.821,30 metros cuadrados (1,38 hectáreas) para las 54 viviendas. En otras palabras, las 54 viviendas edificadas, sumadas, ocupan en total un área de 1,38 hectáreas,

En ese sentido, no se contemplan más casas que las 54 autorizadas en virtud de la Modificación de Permiso N° 37/2018, ni más metros cuadrados de edificación en el Lote 2 A, que los 13.281,30 metros cuadrados de edificaciones.

En este sentido, el proyecto que Miradores de La Dehesa SpA ejecuta en el Lote 2 A, es un proyecto inmobiliario de baja densidad que no contempla construcción en altura, se limita a construir casas y no edificios y en que el Propietario ha limitado su potencial urbanístico. El Proyecto se ejecuta en la zona norte del terreno y se ha dejado la zona sur sin intervención.

Asimismo, cabe señalar que el proyecto contempla servidumbres voluntarias y perpetuas en favor de la I. Municipalidad de Lo Barnechea, a fin de garantizar vía un gravamen real la existencia de un proyecto de baja densidad. En ese sentido, y según consta de la propia Modificación al

Permiso de Edificación (Párrafo Observaciones Letra F), al Lote le afectan Servidumbres Perpetuas de Destino constituidas por el anterior propietario, la que ha sido expresamente aceptada e implementada por Miradores de La Dehesa en la ejecución del proyecto.

Esas Servidumbres de destino fueron constituidas por escritura pública de fecha 29 de julio de 2014, otorgada en la Notaría de Santiago de don Armando Ulloa Contreras bajo el Repertorio 2018/2014 y rola inscrita a fojas 46.033 número 52.721 del Registro de Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2014.

Esas Servidumbres constituidas fueron seis en total: servidumbre de “subdivisión máxima del suelo”, de “ocupación máxima del suelo”, de “número máximo de viviendas”, de “destino residencial”, de “pisos máximos de edificación”, y de “áreas verdes”, según se detallará a continuación.

Primera Servidumbre: Servidumbre de subdivisión máxima de carácter voluntaria, gratuita, continua, inaparente, negativa y perpetua en virtud de la cual la superficie total del predio sirviente, equivalente a 114.526,88 metros cuadrados, esto es, los lotes 2 y 3 (hoy fusionados bajo el Lote 2 A), sólo podrán subdividirse o desarrollarse en un máximo de 54 lotes resultantes o unidades enajenables, los que podrán ser acogidos a las disposiciones de la ley No 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y los que se distribuirán en una superficie máxima de 82.526,88 metros cuadrados, sin perjuicio de las obligaciones legales de equipamiento y circulaciones.

En el caso del Permiso N°36/2016 y su Modificación N°37/2018, contemplan el máximo de 54 viviendas acogidas a Condominio Tipo A Ley N°19.537 con una superficie total de construcción de solo 13.281,30 metros cuadrados, bastante menor que los 82.526,88 metros señalados en la Servidumbre. A su vez, las 54 casas se emplazarán en terrenos de uso y goce exclusivo de 48.055,74 metros cuadrados, bastante menor que los 82.526,88 metros cuadrados establecidos en la Servidumbre.

Segunda servidumbre: Servidumbre de ocupación de suelo máximo, voluntaria, gratuita, continua, inaparente, negativa y perpetua, en virtud de la cual el predio sirviente, los Lotes 2 y 3 (hoy fusionados bajo el Lote 2 A), como aquellos en que se subdividan en el futuro, no podrán contemplar construcciones por una superficie total superior a 40.084,408 metros cuadrados, en términos tales, que las construcciones que se ejecuten en cada uno de los 54 lotes o terrenos de uso y goce exclusivo, no podrán superar una superficie total edificada superior a 742 metros cuadrados cada una.

En el caso del Permiso N°36/2016 y su Modificación N°37/2018, la superficie total de construcción es de 13.281,30 metros cuadrados, por lo que las viviendas promedian 255,95 metros cuadrados cada una, bastante menor que los 742 metros contemplados en la servidumbre.

Tercera servidumbre: Servidumbre de número máximo de viviendas unifamiliares y aisladas a construir, voluntaria, gratuita, continua, inaparente, negativa y perpetua, en virtud de la cual en el predio sirviente no se podrán construir más de 54 viviendas unifamiliares aisladas las que podrán ser acogidos a las disposiciones de la ley No 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Cuarta servidumbre: Servidumbre de destino residencial de las 54 viviendas, voluntaria, gratuita, continua, inaparente, negativa y perpetua, en virtud de la cual en el predio sirviente no se permitirá otros destinos que el exclusivamente residencial, de modo que los sitios de dominio o uso y goce exclusivo, tendrán destino residencial y/o habitacional para vivienda unifamiliar.

Quinta servidumbre: Servidumbre de pisos máximos de edificación, voluntaria, gratuita, continua, inaparente, negativa y perpetua, en virtud de la cual en el predio sirviente las construcciones permitidas para los sitios de dominio exclusivo o uso o goce exclusivo serán viviendas unifamiliares con un máximo de 2 pisos de altura más eventuales subterráneos.

Sexta servidumbre: Servidumbre de áreas verdes voluntaria, gratuita, continua, inaparente, negativa y perpetua en virtud de la cual en el predio sirviente se destinarán a áreas verdes, un lote de una superficie no inferior a 3,2 hectáreas, que será imputables a las destinaciones de áreas

verdes que pudieren ser requeridos para los Proyectos que el Propietario realice en el futuro. Sin perjuicio de lo anterior, las partes dejan constancia, que los sitios colindantes del área verde referida, podrán tener parte de su superficie predial en estas 3,2 hectáreas, ello con la finalidad de permitir edificaciones en primer piso y ocupación de suelo habida consideración de las restricciones por pendientes mayores al 10% que puedan afectar a los sitios colindantes del área verde, en conformidad a la restricción de ocupación de suelo por pendiente del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

Adicionalmente, cabe señalar que el proyecto cuenta con Plan de Manejo aprobado por la Corporación Nacional Forestal (CONAF) con fecha 30 de marzo de 2020, mediante la resolución N°32/341-20/20, que se acompaña en el Otrosí.

En dichas circunstancias, el proyecto ejecutado por Miradores de la Dehesa SpA es un proyecto de bajo impacto, donde se ha utilizado un porcentaje inferior al 50% del potencial urbanístico del Lote 2 A y se han efectuado consideraciones de tipos de vivienda, altura máxima, metros construidos y superficie a ocupar, reservando la ladera sur del terreno sin desarrollar la que permanecerá sin intervención. Se construyen casas y no edificios, respetando el desarrollo histórico de Lo Barnechea, que es una comuna residencial de casas, y teniendo norma urbanística de Zona J – La Dehesa que permite construir edificios, los propietarios limitaron el potencial de desarrollo urbanístico del terreno a la construcción de solo 54 casas, pudiendo haber construido 124 viviendas o departamentos en edificios, lo que no se realizará. El proyecto Miradores de la Dehesa desarrolla la construcción de 54 casas emplazadas en un área de intervención de 6,8 hectáreas con amplios jardines y áreas verdes comunes.

De este modo, la Superintendencia del Medio Ambiente podrá apreciar, que el proyecto total, contempla una intervención de solo 6,8 hectáreas y de construcción efectiva de viviendas, de 1,38 hectáreas. Así las cosas, y teniendo especialmente presente las instrucciones del Servicio de Evaluación Ambiental, emitidas mediante OF. ORD. N° 20209910245, de 13 de marzo 2020, no procede que el proyecto ingrese al SEIA, conforme al numeral h.1.3) del artículo 3° del Reglamento del SEIA.

Finalmente, en relación a la segunda hipótesis del numeral h.1.3) del artículo 3° del Reglamento del SEIA, en relación a la cantidad de viviendas, como se ha señalado reiteradamente, este no excederá de las 54 viviendas. Así lo señala expresamente la Resolución N° 37/2018 que aprueba Modificación del proyecto, emitido por la DOM Lo Barnechea.

Asimismo, como señalamos en el acápite anterior, no se contemplan más viviendas en el Lote 2 A, por cuanto en el año 2014, la antigua propietaria del predio “Lote 2-A” Inmobiliaria Reserva La Dehesa, se obligó con la I. Municipalidad de Lo Barnechea, a que, en caso de edificar en el inmueble, en ningún caso se construirían más de 54 unidades de viviendas.

Dicho compromiso se plasmó en escritura pública de constitución de servidumbres, perpetuas y voluntarias, suscrita el 29 de julio de 2014, de prohibición de dividir el predio en más de 54 unidades.

Dichas servidumbres se encuentran vigentes y están debidamente inscritas en el Conservador de Bienes Raíces. De este modo, en ningún caso, Miradores de La Dehesa SpA, podrá construir más de 54 viviendas en el predio “Lote 2-A”, de su propiedad.

De este modo, teniendo especialmente presente que el proyecto de viviendas intervendrá una superficie menor a las siete hectáreas y que, construirá un número de viviendas largamente menor a las 300 -solo 54-, no procede que el proyecto ingrese al SEIA, conforme al numeral h.1.3) del artículo 3° del Reglamento del SEIA y las instrucciones del Servicio de Evaluación Ambiental sobre la materia. Así las cosas, procede el archivo de las denuncias sobre esta materia.

A través del Portal web <https://54casas.cl/> de Inmobiliaria Miradores de La Dehesa, es posible extraer la siguiente información:

- Ubicación: La Inmobiliaria Miradores de La Dehesa desarrolla un proyecto inmobiliario de 54 casas emplazadas en un terreno privado de 6,9 hectáreas ubicadas en parte del Cerro del Medio, a continuación de Lomas de la Dehesa.
- Comunidad: Destina 32 mil metros cuadrados de terreno privado a la conservación de especies nativas y senderos naturales que se encuentran gravados con una servidumbre de destino perpetua.
- El proyecto de 54 casas cuenta con un permiso de edificación válidamente aprobado y vigente.
- Casas y no edificios. Respetando el desarrollo histórico de Lo Barnechea, que es una comuna residencial de casas, y teniendo norma urbanística de zona J que permite construir edificios, los propietarios limitaron el potencial de desarrollo urbanístico del terreno a la construcción de solo 54 casas, pudiendo haber construido 124 viviendas o edificios, lo que no se realizará.
- ¿Cuál es la extensión del proyecto inmobiliario? El proyecto Miradores de la Dehesa desarrolla la construcción de 54 casas emplazadas en 6,9 hectáreas privadas con amplios jardines y áreas verdes comunes. Destina otras 3,2 hectáreas de terreno para áreas verdes con senderos naturales que contemplarán el acceso público para el uso de la comunidad en ese sector.

II. Respetto a la actividad de fiscalización en terreno.

Con fecha 02 de julio de 2021, se realizó una actividad de fiscalización ambiental en terreno, con el fin de recorrer el área donde se emplazará el proyecto y así, obtener información referida a las actividades que se estuvieran desarrollando así como la superficie intervenida por la construcción del proyecto.

El acta de inspección constató la siguiente información:

En el marco de la denuncia 545-XIII-2021, se realizó la actividad de inspección ambiental a la UF “Proyecto de las 54 casas” ubicado en la comuna de Lo Barnechea. Los fiscalizadores fueron recibidos por el Sr. Pablo Aguirre, Cuidador de los terrenos de la Inmobiliaria, quien indica que actualmente no se están ejecutando obras de construcción, que están paralizadas. Se indica por parte de la SMA el motivo de la fiscalización y la actividad que se realizará consistente en recorrer el terreno cercado por la Inmobiliaria y tomar fotografías georreferenciadas que permitan determinar la superficie intervenida por el proyecto.

Se recorre la superficie de las obras constatándose que las actividades de construcción ya han sido iniciadas, evidenciando instalación de faenas, cierre perimetral, apertura de caminos interiores sin pavimentar, marcas de los terrenos de las futuras viviendas, instalación de miradores de vigilancia y cortes en talud del cerro. Al momento de la inspección no se observó trabajos activos como tampoco personal adicional al cuidador.

Se tomaron fotografías georreferenciadas recorriendo el cerco perimetral y superficie intervenida por el proyecto.

Referido al análisis de las fotografías levantadas, las Fotografías 1, 2 y siguientes es posible indicar:

- La Imagen 1 corresponde al recorrido del terreno fiscalizado, donde, los puntos del 1 al 29 corresponden a áreas intervenidas, junto con los puntos 51 al 73. Los puntos del 30 al 50 corresponden a áreas no intervenidas.
- La Imagen 2 corresponde al plano presentado por el titular donde expresa las áreas intervenidas y aquellas que no lo serán, especificando que, todas las áreas, a excepción del área verde oscuro, corresponde a superficie intervenida (6,9080 hectáreas) y que la superficie no intervenida correspondería a 4,6 hectáreas del total de la superficie.

- Que la superficie donde se ubican los puntos 24 a la 27 indicadas en la Imagen 1, corresponden a áreas intervenidas, siendo que de acuerdo a la Imagen 2, estas no serían intervenidas. Los Puntos 24 al 27 se expresan en las fotografías 1 a la 4 del presente informe.
- Si bien, la superficie identificada como intervenida y no reconocida por el plano presentado por el titular, no super 1 hectárea de superficie, esta hace que la intervención en superficie sea próxima al umbral establecido por el SEIA.

III. Respecto a instrucciones impartidas por el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA).

Con fecha 13 de marzo de 2020, el Servicio de Evaluación Ambiental, Dirección Ejecutiva Impartió el ORD DE N°20209910245, el cual Instruye y uniforma criterios en relación a la aplicación del los literales g) y h) del artículo 3 del RSEIA, donde indica en aplicación al análisis de este informe:

C. Criterio para determinar las “7 hectáreas” señaladas en el subliteral h.1.3) del artículo 3 del RSEIA que especifica: “...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...”.

Por lo tanto, para efectos del análisis del literal se considerará únicamente la superficie intervenida por el titular, no aquella total que considere áreas sin intervención.

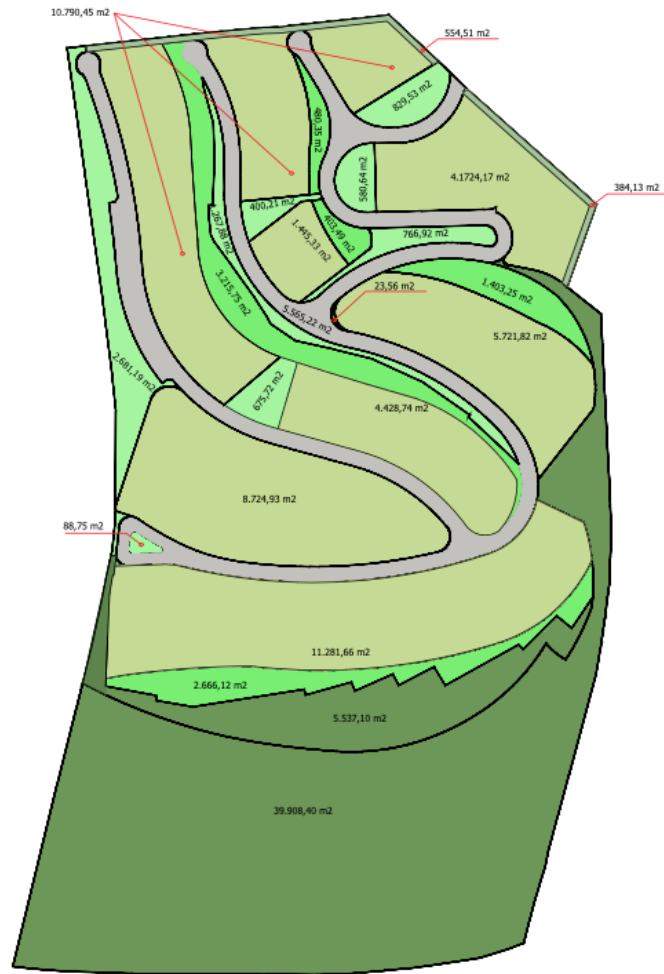
IV. Respecto a el análisis de pertinencia de ingreso presentado por el titular, para el literal h), es posible indicar que:

El Proyecto aquí analizado no constituye un proyecto inmobiliario, según los siguientes antecedentes:





- El Proyecto no se emplaza en un área rural o de extensión urbana. De acuerdo a sus certificados, autorizaciones y sus modificaciones, este estaría ubicado en un área urbana.
- El Proyecto, de acuerdo al requisito sobre un sistema propio de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, el Titular presenta los antecedentes que permiten aseverar que las viviendas se conectarán a la red pública de agua potable y recolección de aguas servidas, por lo tanto, no tendrán un sistema propio en estas materias.
- Respecto a la incorporación al dominio público de vías expresas o troncales, el posible indicar que el proyecto no considera este tipo de incorporación, únicamente considera vías interiores con conexión a vías locales.
- Respecto a la superficie de ocupación del proyecto, referido a aquellas áreas donde se intervendrán, de acuerdo al instructivo estas deberán considerar superficie con intervención real (obras y acciones), no aquella superficie que, si bien fue otorgada por permisos y autorizaciones sectoriales, no será intervenida. Es así como es posible indicar que la superficie intervenida será de 6,9 hectáreas, superficie próxima al umbral de 7 hectáreas establecido por el RSEIA.

Dado lo anterior, es posible indicar que el proyecto no corresponde a uno listado en el artículo 10 de la Ley 19.300, específicamente en el literal h), dado que no cumple con las características de un proyecto inmobiliario. No obstante, es de relevancia indicar la proximidad a la superficie como umbral establecido en el SEIA, correspondiendo a 6,9 hectáreas de superficie. Todos los antecedentes antes expuestos están en el Anexo 2 del presente informe.

Registro



Fotografías 1 y 2: Puntos georreferenciados del recorrido realizado en la inspección ambiental del día 02 de julio de 2021 v/s imagen entregada por el Titular respecto a las superficies de obras del proyecto y aquellas que no serán intervenidas. El área color verde oscuro corresponde a aquella área que no será intervenida.

Registro	
	
Fotografía 1: fecha 02 de julio de 2021	Fotografía 2: fecha 02 de julio de 2021
Descripción: Vista de la fotografía tomada en la inspección ambiental, punto 24, identificando corte de la ladera, y evidente movimiento de material.	Descripción: Vista de la fotografía tomada en la inspección ambiental, punto 25, identificando corte de la ladera, y evidente movimiento de material.
	
Fotografía 1: fecha 02 de julio de 2021	Fotografía 2: fecha 02 de julio de 2021
Descripción: Vista de la fotografía tomada en la inspección ambiental, punto 26, identificando corte de la ladera, y evidente movimiento de material.	Descripción: Vista de la fotografía tomada en la inspección ambiental, punto 27, identificando corte de la ladera, y evidente movimiento de material.

5.2 Análisis de Elusión – literal p)

Número de hecho constatado: 3
Documentación revisada: ID 1: Denuncia 545-XIII-2021 de fecha 11 de marzo de 2021 ID2: Resolución exenta N°789 de fecha 07 de abril de 2021 ID3: Carta s/n de fecha 04 de mayo de 2021
Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente. Artículo 10.- Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes: p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.
Hechos constatados: Con fecha 11 de marzo de 2021, se presenta ante esta SMA la denuncia ID 545-XIII-2021, la cual especifica como una de las materias denunciadas, en resumen: <i>“...el proyecto de las 54 casas debió ingresar al SEIA por la causal del artículo 10 letra p) de la ley N°19.300 y del artículo 3 literal p) del Reglamento del SEIA, por tratarse de un proyecto emplazado en un área colocada bajo protección oficial (parte del sistema metropolitano de áreas verdes y recreación y de las áreas de valor natural)”</i> <i>“...El Proyecto de las 54 casas se sitúa en el parque intercomunal “Parte de Cerro del Medio” constitutivo del Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación, regulado en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).”</i> I. <u>Respecto al examen de Información:</u> Con fecha 07 de abril de 2021, a través de la Resolución Exenta N°789, se solicitó a la Inmobiliaria Miradores de la Dehesa SpA antecedentes que permitan el análisis de una posible elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), entre otras materias, lo que refiere al literal p) del artículo 3 del RSEIA. Con fecha 04 de mayo del mismo año, Inmobiliaria Miradores de la Dehesa SpA a través de Oficina de Partes a la SMA, presenta antecedentes que permiten dar respuesta a la solicitud a través de la Res. Exenta N°789, la cual especifica: A. <i>Sobre los proyectos que deben ingresar al SEIA según el artículo 10 letra p) de la Ley N° 19.300 y el artículo 3° letra p) del Reglamento del SEIA. Los pronunciamientos del Servicio de Evaluación Ambiental y la Contraloría en relación a las áreas protegidas que han sido establecidas por Instrumentos de Planificación Territorial.</i>

Solo los proyectos ejecutados en “áreas de preservación ecológica” establecidas por Instrumento de Planificación Territorial, pero iniciados en fecha posterior al Dictamen, deberían ingresar al SEIA, tal como se aprecia en el ORD. D.E. N°202099102647/2020 del Servicio de Evaluación Ambiental:

De este modo, en la eventualidad que el proyecto de 54 viviendas hubiera estado en un “área de preservación ecológica” según instrumento de planificación territorial, para tener que ingresar al SEIA, debería haber iniciado su ejecución en fecha posterior al Dictamen N° E39766, lo que no ocurre en la especie, al haberse iniciado la ejecución del proyecto con anterioridad a la fecha del Dictamen antes referido.

Sin perjuicio de lo anterior, el proyecto inmobiliario de 54 viviendas de Miradores de La Dehesa SpA jamás se ha ubicado en un predio ubicado en “área de preservación ecológica” del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, destinado a la conservación ambiental.

En el presente caso y no obstante que en virtud de las Leyes 19.335 y 20.331, caducó la afectación a utilidad pública en la categoría de “área verde Parque Intercomunal” respecto del terreno de dominio de mi representada y posteriormente el Decreto Alcaldicio N°5399/2014 le asignó el uso de suelo Zona J – La Dehesa del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea, es necesario hacer presente a Ud. que el Cerro del Medio como tal, no corresponde a un área de preservación ecológica y no se encuentra en ninguna de las hipótesis contempladas en el artículo 8.3.1.1 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), dictado al amparo del antiguo artículo 2.1.18, sino que se trató de una zona que tuvo declaratoria de utilidad pública como “Área Verde Parque Intercomunal” en la Categoría Cerro Isla a que se refieren los artículos 5.2.3. y 5.2.3.2. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

Además, según se explicará, la declaratoria de utilidad pública del terreno como “área verde parque intercomunal” caducó en 2010, en virtud de la dictación de las Leyes N°19.335 y N°20.331. Asimismo, siguiendo instrucciones de la Contraloría y la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, la I. Municipalidad de Lo Barnechea dictó el Decreto N° 5399/2014, que estableció que el predio sub lite se regiría por la norma urbanística “Zona J-La Dehesa”, y habilitó a edificar viviendas. En dicho contexto, se emitieron Permisos de Edificación para 54 viviendas y se dio inicio a la ejecución del proyecto bajo el Permiso de Edificación N°36/2016 de fecha 02 de mayo de 2016 y Modificación N°37/2018 de fecha 09 de febrero de 2018.

De este modo, la SMA podrá apreciar que el predio donde actualmente se ejecuta el proyecto inmobiliario de 54 casas, nunca fue “área de preservación ecológica” -sino una mera “declaratoria de utilidad pública como área verde parque intercomunal”- y en cualquier caso, el proyecto se inició varios años antes del Dictamen N° E39766/2020, que estableció la necesidad que los proyectos en áreas de preservación ecológica definidos en Instrumentos de Planificación Territorial, ingresen al SEIA.

B. Sobre la declaración de utilidad pública del “Cerro del Medio” por el Plano Regulador Metropolitano de Santiago de 1994 como “área verde parque intercomunal” para una eventual expropiación, y sobre la caducidad de dicha declaración por el vencimiento de los plazos establecidos en las Leyes N° 19.939 de 2004 y N° 20.331 de 2009.

Cabe hacer presente que los terrenos ubicados en el sector denominado “Cerro del Medio” de la comuna de Lo Barnechea fueron declarados como zonas de “utilidad pública” para eventuales expropiaciones relacionadas a la creación de un parque intercomunal en la categoría de “Cerro Isla”, de conformidad con la Resolución N° 20, del 06 de octubre de 1994, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, que aprobó el Plan Regulador Metropolitano de Santiago de 1994 (en adelante “PMRS 1994”).

El PMRS 1994 reguló la situación del Cerro del Medio, señalando en sus artículos 5.2.1, 5.2.3 y 5.2.3.2

De este modo, a partir del año 1994, el sector del “Cerro del Medio” en Lo Barnechea, en la parte que nos atañe, se consideró como una zona afecta a utilidad pública y, por tanto, terrenos destinados a una eventual expropiación para construir un parque intercomunal de la categoría Cerro Isla, en tanto “área verde” afectada.

Sobre lo anterior, en relación al eventual “área verde” o “parque” del Cerro del Medio, declarado zona de utilidad pública por el PMRS 1994, por más de 15 años las autoridades nunca llevaron a cabo la expropiación de los terrenos, a tal punto que se produjo la “caducidad” de su declaratoria de utilidad pública.

Así, el 13 de febrero del año 2004, se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 19.939 que “modifica el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de establecer la caducidad de la declaratoria de utilidad pública contenida en los planes reguladores”.

En su artículo único, la Ley N° 19.939 estableció que la caducidad de todas las declaratorias de utilidad pública que no se ejercieran por los respectivos municipios en plazos determinados. En el caso de los futuros “parques intercomunales”, el plazo fue de cinco años:

“Los plazos de caducidad para las declaratorias de utilidad pública de los terrenos ubicados en el área urbana, según su destino, serán de diez años para las vías expresas, y de cinco años para las vías troncales y colectoras y los parques intercomunales y comunales”.

A su vez, en el artículo transitorio de la Ley se estableció que las declaratorias de utilidad pública a que se refiere el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que se encontraran vigentes a la fecha de publicación de dicha ley, caducarían automáticamente, junto a sus efectos, en los mismos plazos establecidos en los incisos segundo y tercero del mencionado artículo, contados a partir de la fecha de la declaratoria, permaneciendo ésta vigente, en todo caso, por un plazo de cinco años desde la entrada en vigencia de la presente ley si los lapsos faltantes fueran inferiores.

De este modo, todas las declaratorias de utilidad pública sobre terrenos declarados para ser futuros “parques intercomunales”, en caso de no ser ejercidas por los respectivos municipios, vencieron el día 12 de febrero de 2009.

No obstante, el 13 de febrero de 2009, se publicó en el Diario Oficial, la Ley N° 20.331, que prorrogó en un año completo las declaratorias de utilidad pública. En su artículo único, la norma señaló:

“Renuévanse las vigencias de las declaratorias de utilidad pública a que se refiere el inciso primero del artículo transitorio de la ley N° 19.939, por el plazo de un año, contado desde la fecha de publicación de esta ley. Las declaratorias de utilidad pública que renueven su vigencia conforme a las disposiciones del inciso primero de este artículo podrán prorrogarse, conforme a las disposiciones establecidas en el inciso cuarto del artículo 59 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones”.

Así las cosas, todas las declaratorias de utilidad pública sobre terrenos ubicados en los eventuales “Parques Intercomunales” en las cuales no se hubieren realizado las expropiaciones pertinentes -como el caso del “Cerro del Medio”-, caducaron automáticamente el 12 de febrero de 2010, por expreso mandato de las Leyes N° 19.939 y N° 20.331.

C. La SEREMI de Vivienda y Urbanismo RM y la Contraloría General de la República declararon expresamente la “caducidad” de la declaratoria de utilidad pública sobre el sector del Cerro del Medio como “área verde parque intercomunal”, en tanto que la autoridad nunca realizó la expropiación en los plazos legales. Así, se estableció expresamente que la I. Municipalidad de Lo Barnechea debía dictar nuevas normas urbanísticas para edificar en el área.

Con posterioridad al 12 de febrero de 2010, con el fin de establecer si era posible realizar una inversión y construir en su predio, Inmobiliaria Reserva La Dehesa -propietaria anterior del predio Lote 2-A, donde se construyen actualmente las 54 viviendas-, consultó tanto a la I.

Municipalidad de Lo Barnechea como a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana (“SEREMI Vivienda RM”), si los terrenos ubicados en el Cerro del Medio habían sido desafectados o no de su declaratoria de utilidad pública.

Sobre lo anterior, mediante Ord. No 3341 de 07 de agosto 2012, la SEREMI informó que, de conformidad a los criterios establecidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la Contraloría General de la República, todas las declaraciones utilidad pública sobre Cerros Isla -como el Cerro del Medio en Lo Barnechea-, se encontraban caducadas desde el 12 de febrero 2010.

Cabe hacer presente que, en su Ord. No 3341 de 07 de agosto 2012, la SEREMI de Vivienda RM, señaló que, en virtud de la caducidad de la declaración de utilidad pública sobre el Cerro del Medio había ocurrido el día 12 de febrero de 2010, producto de dicha desafección, correspondía que la I. Municipalidad de Lo Barnechea, dictase nuevas normas urbanísticas para dichos terrenos.

Es necesario hacer presente que, además de los pronunciamientos de la I. Municipalidad de Lo Barnechea y de la SEREMI de Vivienda RM, la Contraloría General de la República también tuvo ocasión de pronunciarse en relación con la caducidad de la declaratoria de utilidad pública del sector “Cerro del Medio”.

Mediante Dictamen N° 30.308 del 15 de mayo de 2013, firmado por don Ramiro Mendoza Zúñiga, Contralor General de la República, se ratificó el criterio previamente expuesto por la SEREMI de Vivienda y Urbanismo RM en relación al Cerro del Medio.

Cabe hacer presente que, este Dictamen de la Contraloría General de la República, estableció que, dado que la caducidad de la declaratoria de utilidad pública del Cerro del Medio operó de pleno derecho el 12 de febrero de 2010, de conformidad con los artículos transitorios de la Ley N° 19.939, la I. Municipalidad de Lo Barnechea debía proceder a la brevedad, a declarar cuáles son las normas urbanísticas aplicables a los predios ubicados en el sector del Cerro del Medio y asimilando dichos predios, a las normas urbanísticas que aplican sobre las zonas inmediatamente adyacentes.

La conclusión de la Contraloría General de la República, fue que dada la desafección de la declaración de utilidad pública del Cerro del Medio, la I. Municipalidad de Lo Barnechea, debía proceder a declarar las normativa urbanística aplicable.

De este modo, concluyó la Contraloría, la necesidad de dictar a la brevedad posible, las nuevas normas urbanísticas que aplicarían sobre el sector del Cerro del Medio.

Cabe hacer presente que, ante una reconsideración de la I. Municipalidad de Lo Barnechea, la Contraloría debió pronunciarse en una segunda ocasión sobre la caducidad de la declaratoria de utilidad pública del Cerro del Medio y la necesidad de dictar respecto de él, nuevas normas urbanísticas. Así, en su Dictamen N° 73.174/2013, confirmó su criterio previo del Dictamen N° 30.308/2013, al señalar:

“La Municipalidad de Lo Barnechea solicita a esta Contraloría General la reconsideración de los dictámenes de la suma [N°30.308/2013 y N°33.098/2013], en los que se concluyó, respectivamente y por las razones que en los mismos se detallan, que las declaratorias de utilidad pública que afectaban al parque intercomunal denominado “Parte del Cerro del Medio”, y al parque comunal “Parte del Cerro Loma Larga”, de la comuna de Lo Barnechea, caducaron, de modo que procede que la singularizada entidad edilicia adopte, a la mayor brevedad, las medidas destinadas a fijar en esas áreas las nuevas normas urbanísticas, de conformidad a lo prescrito en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (...). En mérito de lo anterior, y dado que no se advierten nuevos elementos de juicio que permitan variar el criterio contenido en ellos, no se ha acogido la petición de reconsideración de que se trata.

Así, de acuerdo a los organismos con competencia en la materia -I. Municipalidad de Lo Barnechea, SEREMI de Vivienda RM y Contraloría General de la República- nunca hubo duda alguna que la declaratoria de utilidad pública como “área verde” del sector del “Cerro del Medio” se encontraba caducada a partir del 12 de febrero de 2010, y de la necesidad jurídica de establecer sobre dichos terrenos, a la brevedad posible, nuevas normas urbanísticas.

D. Conforme a las instrucciones de la SEREMI de Vivienda y de la Contraloría, la I. Municipalidad de Lo Barnechea declaró mediante Decreto N° 5399, del 09 de octubre 2014, que al sector del Cerro del Medio se le aplicaba la norma urbanística “Zona J – La Dehesa”, que habilita a edificar viviendas. El Decreto N° 5399 fue publicado en el Diario Oficial el día 15 de octubre 2014.

Teniendo presente los pronunciamientos de la SEREMI de Vivienda RM y de la Contraloría General de la República, que señalaron la necesidad de dictar nuevas normas urbanísticas para los terrenos ubicados en el Cerro del Medio, durante el año 2014, la I. Municipalidad de Lo Barnechea asignó nuevas normas urbanísticas al sector.

Así, en primer lugar, mediante Ord. Alc. N° 579/2014, la I. Municipalidad de Lo Barnechea solicitó a la SEREMI de Vivienda RM, su informe favorable para dictar nuevas normas urbanísticas sobre los terrenos del Cerro del Medio.

Así las cosas, mediante Ord. N° 4591, del 01 de octubre 2014, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo RM, que “emite informe técnico favorable”, en el sentido de aprobar la dictación de nuevas normas urbanísticas sobre los terrenos del “Cerro del Medio”.

Es interesante destacar que el referido Ord. de la SEREMI de Vivienda, nuevamente constató la caducidad de la declaratoria de utilidad pública, y señaló que la I. Municipalidad de Lo Barnechea debería dictar un Decreto Alcaldicio, en el cual se estableciera como norma urbanística para el Cerro del Medio, la norma denominada “Zona J – La Dehesa” de los artículos 54 y 55 del Plano Regulador Comunal de Lo Barnechea, en tanto era la norma aplicable en los predios adyacentes al Cerro del Medio.

Así las cosas, una vez recibido el informe técnico favorable de la SEREMI, en cumplimiento del artículo transitorio de la Ley N° 19.939 y los dictámenes de la Contraloría General de la República N° 30308/2013 y N° 73174/2013, la I. Municipalidad de Lo Barnechea dictó el Decreto N° 5399/2014, del 09 de octubre 2014, en el cual nuevamente se constata la plena caducidad de la declaratoria de utilidad pública del Cerro del Medio a partir del 12 de febrero del año 2010 y dictó nuevas normas urbanísticas para la zona.

Dada la caducidad de la declaratoria de utilidad pública ocurrida el 12 de febrero de 2010, el Decreto N° 5399/2014, estableció definitivamente como norma urbanística para los terrenos del Cerro del Medio, la norma denominada “Zona J – La Dehesa”, que era la norma aplicable en las zonas adyacentes.

El Decreto Alcaldicio No5.399/2014, que constató la caducidad de la declaratoria de utilidad pública del Cerro del Medio y estableció que para dichos terrenos debía aplicarse la norma urbanística “Zona J – La Dehesa”, fue publicado en el Diario Oficial, el 14 de octubre de 2014.

Cabe hacer presente que el Decreto N° 5.399/2014 señala expresamente que la nueva norma “Zona J-La Dehesa” aplica a los Lotes 2 y 3 (que posteriormente fueron fusionados en el Lote 2-A).

El Decreto Alcaldicio N° 5399 fue publicado en el Diario Oficial el día 15 de octubre de 2014, en su edición N° 40.983,

Una vez asignada norma urbanística “Zona J- La Dehesa”, la DOM de Lo Barnechea emitió los Certificados de Informaciones Previas N° 01689/2014 para el Lote 2 y N° 1690/2014 para el Lote 3 (posteriormente fusionados en el Lote 2-A), certificando expresamente que en los mismos se podía edificar norma “Zona J- La Dehesa”.

Ambos Certificados de Informaciones Previas, establecen en su punto N° 5.1 que la norma urbanística que se les aplica es la “Zona J- La Dehesa”. Y de forma coherente con lo anterior, ambos certificados señalan en su punto N° 5.3 que ninguno de los predios está afecto a declaratoria de utilidad pública.

De este modo, nunca hubo duda que, el predio de dominio de mi representada, no solo no estaba afecto a declaratoria de utilidad pública en cuanto área verde parque intercomunal, sino que además, existía absoluta claridad que en dichos terrenos sus propietarios podían edificar respetando la normativa urbanística denominada como “Zona J – La Dehesa”.

E. Como el área tenía caducada su declaratoria de utilidad pública como área verde y tenía designada norma urbanística “Zona J-La Dehesa”, la DOM Lo Barnechea emitió los respectivos permisos urbanísticos: Resolución de anteproyecto N°5/2015, Permiso de Edificación N° 36/2016, la modificación de permiso N° 37/2018, todos emitidos por la DOM Lo Barnechea.

Una vez establecida que al sector del Cerro del Medio le aplicaba la norma urbanística “Zona J- La Dehesa”, Inmobiliaria Reserva La Dehesa (anterior propietaria del predio), solicitó a la DOM Lo Barnechea, la aprobación de su Anteproyecto.

Así, la DOM LO Barnechea dictó la “Resolución de Aprobación de Anteproyecto N° 05/2015, de fecha 21 de enero de 2015”, en la cual se aprobó el anteproyecto de construir 36 viviendas, en los lotes 2 y 3 (posteriormente fusionados en el Lote 2-A) y aplicando la normativa de la “Zona J- La Dehesa”.

Posteriormente, el propietario del inmueble solicitó Permiso de Edificación.

Sobre lo anterior, cabe hacer presente que el Permiso de Edificación N° 36 fue emitido por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Lo Barnechea, el día 02 de mayo de 2016.

El Permiso de Edificación N° 36 señala en sus VISTOS letra D) la referencia a los Certificados de Informes Previos N° 1689/2014 y N° 1690/2014 de fecha 20.10.2014, que se acompañan, que señalan su condición urbanística de zona urbana, bajo la norma “Zona J-La Dehesa”.

Ese es en consecuencia, la norma “Zona J-La Dehesa”, el uso de suelo del Lote de dominio de mi representada y en ningún caso la eventual “área verde” que intentan insinuar los denunciantes.

Cabe señalar que, mediante la Ley N° 20.791, se modificó el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y se reestablecieron las afectaciones de utilidad pública a los parques, pero con la importante salvedad de que su artículo transitorio estableció que esas afectaciones revividas, no podían afectar a los anteproyectos y permisos de edificación aprobados en el tiempo intermedio entre la dictación de la Ley 19.335 y la Ley N°20.791.

Es decir, en el caso de mi representada esa Declaratoria de Utilidad Pública no afectaba ni al Lote 2-A ni al Permiso de Edificación otorgado, cuya norma urbanística es Zona J-La Dehesa y no “área verde”.

La División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en uso de sus facultades legales de interpretación, ha señalado a través de las Circulares DDU 279 de fecha 18.12.2014 y DDU 427 de 23.01.2020 las instrucciones pertinentes a las Direcciones de Obras Municipales del país. En ese sentido y según consta de los certificados de afectación a utilidad pública emitidos por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Lo Barnechea con posterioridad a la vigencia de la Ley 20.791, Nros. 00992/2019 de fecha 26 de junio de 2019 y Nro. 00301/2020 de fecha 13 de febrero de 2020, consta que la afectación a utilidad pública de área verde parque intercomunal, no les afecta.

El primero tiene la siguiente Nota al final de la página 2 en que señala: “Aplica Artículo Transitorio Ley No20.791 publicado en el Diario Oficial con fecha 24.10.2014 y Circular DDU No 279 de fecha 18.12.2014 para Permiso de Edificación No36/2016; válido mientras el permiso se encuentre vigente”.

El segundo certificado es aún más explícito y señala bajo el epígrafe OBSERVACIONES lo siguiente: “Respecto de la AUP por Cerro Isla, consta Circular DDU 427 de fecha 23.01.2020 sobre aplicación del Artículo Transitorio Ley N°20.791 publicada en el Diario oficial con fecha 24.10.2014; que permite concluir que al restablecerse la declaratoria de Utilidad Pública, se exceptúa la afectación de terrenos que ya cuentan con aprobaciones como el Permiso de Edificación 036/2016 de fecha 02.05.2016 y sus modificaciones, mientras éste mantenga su vigencia.

Es decir, en el caso de Miradores de La Dehesa, la declaratoria de utilidad pública como “área verde” no afecta ni al Lote 2-A ni a los Permisos de Edificación otorgados.

Posteriormente, el permiso original fue modificado mediante la Resolución N° 37, del 09 de febrero 2018, de la DOM Lo Barnechea, en el sentido de aumentar las viviendas a 54.

Cerca de un año después de la dictación de la Resolución N° 37, Miradores de La Dehesa SpA solicitó autorización a la DOM Lo Barnechea para iniciar las obras en el Lote 2-A.

Así, mediante Resolución No 090 de fecha 13 de diciembre de 2018, la DOM Lo Barnechea otorgó permiso para la instalación de faenas y posteriormente mediante Resolución N° 8, del 01 de febrero 2019, autorizó a Miradores de La Dehesa SpA, para realizar las obras preliminares e inicio de excavaciones en el Lote 2-A.

De este modo, la SMA podrá apreciar que Miradores de La Dehesa Spa obtuvo su permiso de edificación en el año 2016, que se modificó en el año 2018, y el inicio material de las obras se inició en febrero 2019.

Todos estos permisos otorgados por la DOM Lo Barnechea, fueron impugnados en sede administrativa ante la DOM y SEREMI de Vivienda y Urbanismo, y en sede judicial mediante recurso de protección, todas acciones rechazadas, según lo largamente señalado en el capítulo sobre las denuncias anteriores.

Así las cosas, la SMA podrá apreciar que el predio donde actualmente se ejecuta el proyecto de 54 viviendas, no tiene actualmente la calidad de “área verde”, ni “parque intercomunal” ni menos de protección ambiental, sino que, por el contrario, es una zona que se ha podido edificar respetando las normas urbanísticas fijadas por el propio Municipio. En virtud de lo anterior, las autoridades competentes han otorgado las autorizaciones urbanísticas correspondientes, las cuales se encuentran plenamente vigentes hasta hoy.

F. Conclusión: el área donde se encuentra el proyecto en ningún caso constituye un “área bajo protección oficial” conforme al Instrumento de Planificación Territorial. Así, no corresponde su ingreso al SEIA.

En los acápites anteriores hemos señalados que los denunciantes han intentado señalar que el sector denominado como “Cerro del Medio” en la comuna de Lo Barnechea, sería una especie de área protegida y que, por lo tanto, cualquier proyecto realizado en dicho sector debería ingresar al SEIA según los artículos 10° letra p) de la Ley N° 19.300 y 3° letra p) del Reglamento del SEIA.

Sin perjuicio de lo anterior, nada de lo anterior ha acontecido en el presente caso. El proyecto inmobiliario de 54 viviendas de Miradores de La Dehesa SpA jamás se ha ubicado en un predio ubicado en un “área de preservación ecológica” destinada a la conservación ambiental. Por el contrario, el Plano Regulador Metropolitano de Santiago de 1994 estableció una cuestión distinta, como fue una declaratoria de utilidad pública al sector del Cerro del Medio como eventual “área verde parque intercomunal” en la categoría de cerro isla para futuras expropiaciones. Según

hemos explicado, según la normativa urbanística las áreas verdes y parques tienen una finalidad de circulación peatonal y recreación, que es una finalidad absolutamente distinta a la conservación ambiental.

Además, según se explicó, la declaratoria de utilidad pública del sector como “área verde parque intercomunal” caducó en febrero de 2010, de conformidad con las Leyes N° 19.939 de 2004 y N° 20.331 de 2009. La caducidad de la declaratoria de utilidad pública fue constatada expresamente por dos dictámenes de la Contraloría General de la República (N° 30.308/2013 y 73.714/2013) y por sendos oficios de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, que ordenaron a la Municipalidad, dictar normas urbanísticas para el sector, de forma que sus legítimos propietarios, pudieran edificar en ellos.

Así, siguiendo instrucciones de la Contraloría y la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, la I. Municipalidad de Lo Barnechea dictó el Decreto N° 5399/2014, que estableció que el predio sub-lite se regiría por la norma urbanística “Zona J-La Dehesa”, que convirtió habilitó a edificar viviendas. En dicho contexto, en 2016 y 2018 se emitieron Permisos de Edificación para 54 viviendas, se instalaron faenas en diciembre de 2019 y se dio inicio a la ejecución del proyecto el 01 de febrero de 2019.

De este modo, la SMA podrá apreciar que el predio donde actualmente se ejecuta el proyecto inmobiliario de 54 casas, nunca fue un “área de preservación ecológica” -sino que tuvo declaratoria de utilidad pública para “área verde parque intercomunal”, la cual caducó hace más de una década.

Sin perjuicio de lo anterior, incluso en la poco probable eventualidad que una declaratoria de utilidad pública de “área verde” pudiera ser jurídicamente asimilada a un área de protección o conservación ambiental, en el presente caso, el proyecto de Miradores de La Dehesa SpA obtuvo sus autorizaciones en el año 2016/2018 e inició su ejecución material en 2019, esto es, más de un año y medio antes de la dictación del Dictamen N° E39766, de 30 de septiembre 2020, que estableció la necesidad que los proyectos en “áreas de preservación ecológica” definidos en Instrumentos de Planificación Territorial, ingresen al SEIA.

Así, el proyecto de 54 viviendas que actualmente ejecuta Miradores de La Dehesa SpA, en el sector denominado como “Cerro del Medio”, en ningún caso se ha encontrado en la necesidad de ingresar al SEIA según los artículos 10° letra p) de la Ley N° 19.300 y 3° letra p) del Reglamento del SEIA, según lo largamente explicado. De este modo, procede que la SMA archive las denuncias contra el proyecto.

Lo anterior se ve complementado por la jurisprudencia administrativa propia de la SMA, que ha entendido que el sector denominado como “Cerro del Medio” no es un área protegida bajo la competencia del organismo, derivando las denuncias a otros servicios.

A través del Portal web <https://54casas.cl/> de Inmobiliaria Miradores de La Dehesa, es posible extraer la siguiente información:

- El terreno donde se construyen las 54 casas no es área verde. Las 54 casas se construyen en un terreno privado con uso de suelo urbanístico de zona J para desarrollo inmobiliario y no de Parque Intercomunal correspondiente a norma urbanística de área verde.
- Plan de Manejo. El proyecto cuenta con un Plan de Manejo Forestal ingresado para la aprobación de la CONAF. Este contempla la reforestación de 1.100 especies por hectárea, que serán plantadas en 2 terrenos ubicados en la Región Metropolitana.
- Propuesta paisajística. Teresa Moller, paisajista a cargo del proyecto, integra las especies arbóreas nativas del lugar en el diseño de los espacios de uso compartido y jardines. Además, conserva 3,2 hectáreas en la ladera sur del cerro que serán un parque con senderos naturales.
- Sistema de Riego. La iniciativa considera un innovador sistema de irrigación que contribuye al ahorro de recursos hídricos y fortalece el riego de la vegetación de toda el área.

- ¿Dónde se construye el proyecto de las 54 casas? Las 54 casas se construyen en un terreno privado ubicado en la ladera norte del Cerro del Medio, colindante al desarrollo inmobiliario de Lomas de la Dehesa, en la comuna de Lo Barnechea.
- ¿El terreno donde se construyen las 54 casas es área verde? No. El terreno de Inmobiliaria Miradores de la Dehesa donde se construyen las 54 casas tiene uso de suelo urbanístico de zona J que permite el desarrollo inmobiliario, no de Parque Intercomunal o área verde.
- ¿Qué extensión destina el proyecto a áreas verdes? Además de la vegetación de jardines y áreas comunes, el proyecto destina 32 mil metros cuadrados exclusivos a áreas verdes de acceso público, donde se conservarán las especies arbóreas nativas.
- ¿Se han cortado árboles en el proceso de construcción? Se han abierto caminos y despejado áreas donde se han extraído especies arbóreas que serán replantadas. El proyecto presentó un Plan de Manejo a Conaf que contempla la reforestación de 1100 especies por hectárea que serán plantadas en otros terrenos dentro de la R.M. como establece la ley.
- ¿Cómo contempla el proyecto mantener la vegetación del lugar? El proyecto implementará un innovador sistema de tratamiento de aguas grises que permitirá no solo contribuir al ahorro de recursos hídricos, sino que además fortalecerá el riego en las laderas donde se plantarán especies nativas.
- ¿Por qué pueden construir en el Cerro del Medio?
El Plan Regulador Metropolitano de Santiago aprobado en 1994 declaró diversos cerros islas de la capital como zonas de “utilidad pública” para que los alcaldes pudieran eventualmente expropiar esos terrenos y desarrollar futuros parques públicos en sus comunas. En el Cerro del Medio esta posibilidad no se llevó a cabo.
En 2010 esa ley caducó y la Municipalidad de Lo Barnechea debió asignar, de acuerdo a oficio de la SEREMI Vivienda y la Contraloría General de la República, la misma norma urbanística de uso de suelo de los terrenos aledaños correspondiente a Zona J en el Cerro del Medio.
En 2014 se promulgó la Ley 20.791 que restableció la declaratoria de “utilidad pública” en el Cerro del Medio. Y reconoció legalmente la vigencia de los anteproyectos y permisos de edificación -como los del proyecto de las 54 casas-.
legalmente la vigencia de los permisos de edificación -como los del proyecto de las 54 casas- ingresados con anterioridad a la nueva ley.

II. **Respecto a la Ubicación de emplazamiento del proyecto, según el IPT:**

De acuerdo a la información proporcionada por las partes, y a la investigación realizada por esta SMA, el proyecto tiene las siguientes características según su emplazamiento:

- El área del proyecto se emplaza en un Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y recreación, identificado en el Capítulo 5.2. del PRMS.
Dentro del Artículo 5.2.3. Parques Intercomunales, indica:
Son áreas verdes de uso público o privado que pueden acoger actividades recreacionales, deportivas, de culto, culturales, científicas, de esparcimiento y turismo al aire libre; su alcance trasciende de los límites comunales de dos o más comunas.
Los usos antes mencionados deberán ser complementarios y compatibles y no podrán alterar su carácter de área verde, su valor paisajístico o su equilibrio ecológico.
En atención a las características específicas de las áreas que integran esta categoría, se establecen las siguientes tipologías con las normas técnicas que se indican a continuación:
Artículo 5.2.3.2. Cerros Islas:

Son los siguientes:

Comuna	Nombre	Nombre
Lo Barnechea	Parte del Cerro Dieciocho	Parte del Cerro del Medio

En los cerros precedentemente indicados se permite desarrollar actividades cuyas instalaciones y/o edificaciones complementarias, cumplan con las siguientes condiciones:

Uso de suelos permitidos	%Máximo de ocupación de Suelo	Coefficiente Máximo de Constructibilidad
Equipamiento de: <ul style="list-style-type: none">- Áreas verdes- Recreacional – deportivo- Culto- Cultura- Científico- Esparcimiento y Turismo al aire libre	5,00%	0,05

III. Respecto a instrucciones y dictámenes del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA)

De acuerdo a instrucciones impartidas por el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) y, a Dictámenes de Contraloría, para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), el Proyecto mantendría la siguiente categoría:

- Con fecha 12 de noviembre de 2020, a través del Documento digital N°202099102647, el Servicio de Evaluación Ambiental, Dirección Ejecutiva complementa el 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”, ello dado el Dictamen N° E39766/2020, de la Contraloría General de la República (en adelante, “CGR”), de 30 de septiembre de 2020, que se refiere a las áreas de protección de recursos de valor natural, definidas en instrumentos de planificación territorial y el deber de considerarlas como áreas colocadas bajo protección oficial para efectos de lo dispuesto en la letra p) de la Ley N° 19.300.

En el instructivo especifica:

Categoría de para colocada bajo protección oficial: 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.

Fuente normativa: 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.

Además indica: “En consecuencia, la aplicación del criterio contenido en el dictamen N° E39766/2020, de fecha 30 de septiembre del presente año, no afecta a aquellos proyectos o actividades que, debidamente aprobados y emplazándose en un área de protección de valor natural definida en un IPT, bajo el alero del antiguo artículo 2.1.18 de la OGUC, hayan comenzado a ejecutarse sin someterse al SEIA, por entender que, conforme al criterio sustentado por la autoridad competente, esto es el SEA, no se encontraban en la obligación de ingresar a ese sistema en razón de esa localización”.

Dado lo anterior es posible concluir:

- El Proyecto de las 54 casas se encuentra ubicado en el Cerro del Medio, considerado por el PRMS como un Cerro Isla, en el ítem 5.2.3 de Parques Intercomunales.
- Que, de acuerdo a los antecedentes adjuntos por el Titular, los terrenos no fueron expropiados para ser utilizados como “Área verde” por la Municipalidad, por lo tanto, la declaratoria de utilidad pública del sector como “Área verde parque intercomunal” caducó en febrero de 2010 de conformidad a las Leyes 19.939 de 2004 y N° N°20331 de 2009.
- Que bajo pronunciamiento de la Seremi MINVU en ORD N°3341 de fecha 07 de agosto de 2012, dada la caducidad del plazo de expropiación indica que correspondería a la I.M. de Lo Barnechea dictar nuevas normas urbanísticas para los terrenos del Cerro del Medio.
- Que a través del Decreto N°5399 de fecha 09 de octubre de 2014, la I.M. de Lo Barnechea para el área del Cerro del Medio aplicaría la norma urbanística “Zona J – La Dehesa” que habilita la edificación de viviendas.
- Que, en el Certificado de Informaciones previas N°01690/2014 de 20 de octubre de 2014 queda identificada la Zona en el que se emplaza el terreno correspondiendo a la “Zona J: La Dehesa”.
- Adicionalmente, y para reforzar la inaplicabilidad del literal, las obras del Proyecto comenzaron a gestarse a través de sus Permisos previo al Dictamen de Contraloría de fecha septiembre de 2020, siendo su ejecución material el año 2019.

Documento	N°	Fecha
Resolución de aprobación de anteproyecto de edificación	05	21 de enero de 2015
Permiso de edificación	036	02 de mayo de 2016
Resolución de modificación de proyecto de edificación	037	09 de febrero de 2018
Autorización de obras preliminares y/o demolición	008	01 de febrero de 2019

Que, por lo anterior, es posible indicar que el proyecto no corresponde a aquellos que deben ser sometidos a evaluación ambiental obligatoriamente, dado que no tendría las características de ubicación indicadas en el literal p) del artículo 10 de la Ley 19.300. Todos los antecedentes antes expuestos están en el Anexo 2 del presente informe.

5 CONCLUSIONES

En consideración a los hechos constatados por medio del examen de información y actividad de inspección ambiental, asociados los Instrumentos de Carácter Ambiental indicados en el punto 3, es posible indicar que el “Proyecto de las 54 casas” de Miradores de la Dehesa SpA, no corresponde a aquellos que deben ser sometidos a evaluación ambiental obligatoriamente, por los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley 19.300, dado que:

- No cumpliría con las características de proyecto inmobiliario de acuerdo al desarrollo del informe. Sin perjuicio de ello es relevante indicar que la superficie de ubicación del proyecto, respecto a sus obras y actividades, sería de 6,9 hectáreas, próximo al umbral establecido por el RSEIA.
- El Proyecto no tipificaría como uno ubicado en un área bajo protección para efectos del SEIA.

Dicho resultado no obsta a que en el futuro se realicen nuevos procedimientos de fiscalización ambiental, y no lo exime de ninguna clase de responsabilidad que pudiese contraer por cualquier hallazgo respecto del instrumento que lo regula, que se produzca con anterioridad o simultaneidad a la(s) fecha(s) en que se efectuó la actividad de fiscalización ambiental, y no hubiera sido directamente percibido y/o constatado en la misma por el fiscalizador.

6 ANEXOS

1	Resolución Exenta 789 de fecha 07 de abril de 2021. Requiere Información al Titular respecto al desarrollo del proyecto.
2	Carta s/n de fecha 04 de mayo de 2021. Responde a la Res. Exe. N°789.
3	Acta de Inspección Ambiental de fecha 02 de julio de 2021 y sus anexos