



Superintendencia del Medio Ambiente  
Gobierno de Chile

**INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL**

**PROYECTO INMOBILIARIO LOMAS DE LO AGUIRRE**

**DFZ-2021-2455-XIII-SRCA**

**JUNIO 2022**

	Nombre	Firma
Aprobado	<b>Claudia Pastore H.</b>	<b>X</b> _____ Claudia Pastore H. Jefa Sección Ciudad y Territorio DFZ
Elaborado	<b>Esteban Dattwyler C.</b>	

## Contenido

Contenido.....	4
1 RESUMEN.....	4
2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA .....	5
3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN.....	6
4 REVISIÓN DOCUMENTAL.....	7
5 HECHOS CONSTATADOS.....	8
6 CONCLUSIONES .....	21
7 ANEXOS.....	21

## 1 RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados de la actividad de examen de la información realizado por la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA), a la unidad fiscalizable "PROYECTO INMOBILIARIO LOMAS DE LO AGUIRRE" localizada en la comuna de Pudahuel, región Metropolitana.

El motivo de la actividad de fiscalización ambiental correspondió a la denuncia Id 312-XIII-2018, que indica que la empresa Inmobiliaria Santa Isabel S.A. ha desarrollado el proyecto "Lomas de Lo Aguirre" en el subsector geográfico 31a del PRMS, que de acuerdo a datos del precenso de 2016, a dicha fecha contaba con más de 600 viviendas y actualmente hay nuevas etapas en construcción y también venta de sitios urbanizados, sin contar con RCA. La suma de las etapas ya recepcionadas y no evaluadas supera el umbral de 300 viviendas o 7 hectáreas. Por otra parte, la planta de tratamiento de aguas servidas del proyecto fue aprobada mediante la RCA 1023/2008, cuyo titular es Agua Potable Lo Aguirre S.A., para una población estimada de 5.835 personas. Ambas empresas comparten el mismo representante legal. Por lo anterior, se presume fraccionamiento del proyecto.

El proyecto fiscalizado consiste en un proyecto inmobiliario, de aproximadamente 800 viviendas, que se ha ido desarrollando progresivamente desde el año 1988, a medida que se han obtenido las sucesivas autorizaciones urbanísticas otorgadas a Inmobiliaria Santa Isabel S.A., dentro de los límites comprendidos en el antiguo Lote B, de una superficie total de 250 hectáreas, que ha sido subdividido y loteado.

De las actividades de fiscalización ambiental desarrolladas en relación a los antecedentes y hechos analizados, el Proyecto Inmobiliario Lomas de lo Aguirre del titular Inmobiliaria Santa Isabel S.A. no cumple con las características de un proyecto que corresponda someterse al Sistema de Evaluación Ambiental, dado que el proyecto inmobiliario que se emplaza dentro de los lotes B0, B1, B2, B3, B4, B5, B6 y B7 consta de 544 viviendas construidas a la fecha, de las cuales superan el umbral establecido en el vigente Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (300 viviendas). De estas, 352 viviendas fueron construidas con posterioridad al 03 de abril de 1997, fecha de entrada en vigencia del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. De esta forma, y desde la vigencia del referido Sistema el titular ha realizado diversas actividades destinadas a complementar el proyecto original de 1988 (tramitación de subdivisión del Lote B del Fundo Lo Aguirre de 250 hectáreas), a través de la construcción sucesiva de 352 viviendas adicionales, lo que corresponde a un cambio de consideración conforme a lo dispuesto en el inciso primero del literal g.2 del artículo 2° del Reglamento SEIA.

De igual forma, y si se atiende únicamente a la superficie afectada por la expansión sucesiva del proyecto inmobiliario registrada desde el 03 de abril de 1997 a la fecha, esta corresponde a 627.336,50 m<sup>2</sup>, (62,7 hectáreas) lo que supera el umbral de 7 hectáreas establecido en el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Lo anterior, corresponde a un cambio de consideración conforme a lo dispuesto en el inciso primero del literal g.2 del artículo 2° del Reglamento SEIA.

De lo anterior, se considera que el proyecto inmobiliario que se emplaza dentro de los lotes B0, B1, B2, B3, B4, B5, B6 y B7 son modificaciones al proyecto original de 1988, los cuales se han desarrollado por etapas y de forma sucesiva, por los que deben someterse obligatoriamente al SEIA al corresponder a modificaciones del proyecto original.

## 2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

### 2.1 Antecedentes Generales

<b>Identificación de la Unidad Fiscalizable:</b> PROYECTO INMOBILIARIO LOMAS DE LO AGUIRRE	<b>Estado operacional de la Unidad Fiscalizable:</b> Operación
<b>Región:</b> Metropolitana	<b>Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b> Km 12 Ruta 68, Sector Lomas de Lo Aguirre, Pudahuel.
<b>Provincia:</b> Santiago	
<b>Comuna:</b> Pudahuel	
<b>Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b> Inmobiliaria Santa Isabel S.A.	<b>RUT o RUN:</b> 96.512.910-3
<b>Identificación representante legal:</b> Ricardo González Alemany <b>Domicilio representante legal:</b> José Antonio Soffia 2747 Of. 302, Providencia.	<b>RUT o RUN:</b> 6.228.852-3 <b>Correo electrónico:</b> rga@laslomas.cl
<b>Identificación del representante legal:</b> Ricardo González Alemany	<b>Teléfono:</b> : 22328267 - 22341022
<b>Identificación representante legal:</b> Ricardo González Alemany <b>Domicilio representante legal:</b> José Antonio Soffia 2747 Of. 302, Providencia.	<b>RUT o RUN:</b> 6.228.852-3 <b>Correo electrónico:</b> rga@laslomas.cl
<b>Fase de la/s actividad/es, proyecto/s o fuente/s fiscalizada:</b> Operación	

## 2.2 Ubicación y Layout

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



Coordenadas UTM de referencia: DATUM WGS 84

Huso: 19

UTM N: 6.296.645 m.

UTM E: 330.715 m.

Ruta de acceso: Desde Santiago dirigirse al poniente por autopista Costanera Norte, tomar enlace con ruta 68 y seguir hasta km 12 hasta salida Lomas de Lo Aguirre.



### 3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

#### 3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo		Descripción	
X	No programada	X	Denuncia
			Autodenuncia
			De Oficio
			Otro
		<b>Motivo:</b> Denuncia Id 312-XIII-2018, que indica que la empresa Inmobiliaria Santa Isabel S.A. ha desarrollado el proyecto "Lomas de Lo Aguirre" en el subsector geográfico 31a del PRMS, que de acuerdo a datos del precenso de 2016, a dicha fecha contaba con más de 600 viviendas y actualmente hay nuevas etapas en construcción y también venta de sitios urbanizados, sin contar con RCA. La suma de las etapas ya recepcionadas y no evaluadas supera el umbral de 300 viviendas o 7 hectáreas. Por otra parte, la PTAS del proyecto fue aprobada mediante la RCA 1023/2008, cuyo titular es Agua Potable Lo Aguirre S.A., para una población estimada de 5.835 personas, ambas empresas comparten el mismo representante legal. Por lo anterior, se presume fraccionamiento del proyecto.	

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

<ul style="list-style-type: none"><li>• Verificación de elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA)</li><li>• Fraccionamiento de Proyectos</li></ul>
---

## 4 REVISIÓN DOCUMENTAL

### 4.1.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente del documento	Organismo encomendado	Observaciones
1	Antecedentes Denuncia Id 312-XIII-2018	Denuncia	SMA	(Anexo 1)
2	Res. Ex N°1616, del 20 de noviembre de 2019	Requerimiento de información a titular de proyecto.	SMA	(Anexo 2)
3	Carta de Inmobiliaria Santa Isabel S.A., del 15 de enero de 2020	Antecedentes entregados por titular.	SMA	(Anexo 3)

## 5 HECHOS CONSTATADOS

### 5.1 Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA

<b>Número de hecho constatado: 1</b>	<b>Estación N°:--</b>
<b>Documentación Revisada: 1, 2 y 3</b>	
<b>Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación:</b>	
<b><u>Ley N°19300, Ley Sobre Bases Generales Del Medio Ambiente</u></b>	
<b><u>Artículo 10 letra h)</u></b>	
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;	
<b><u>D.S. N° 40/2012, Reglamento Del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental:</u></b>	
<b><u>Artículo 2 letra g.2</u></b>	
g) Modificación de proyecto o actividad: Realización de obras, acciones o medidas tendientes a intervenir o complementar un proyecto o actividad, de modo tal que éste sufra cambios de consideración. Se entenderá que un proyecto o actividad sufre cambios de consideración cuando:	
...	
g.2. Para los proyectos que se iniciaron de manera previa a la entrada en vigencia del sistema de evaluación de impacto ambiental, si la suma de las partes, obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad de manera posterior a la entrada en vigencia de dicho sistema que no han sido calificados ambientalmente, constituye un proyecto o actividad listado en el artículo 3 del presente Reglamento;	
...	
Para efectos de los casos anteriores, se considerarán los cambios sucesivos que haya sufrido el proyecto o actividad desde la entrada en vigencia del sistema de evaluación de impacto ambiental.	
<b><u>Artículo 3° letra h.1.1) y h.1.2)</u></b>	
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 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; ...	

## Examen de Información:

### a. Respeto de la denuncia:

La denuncia ingresada el día 31 de julio de 2018 (Anexo 1), por posible elusión al SEIA indica que la empresa Inmobiliaria Santa Isabel S.A. ha desarrollado el proyecto "Lomas de Lo Aguirre" en el subsector geográfico 31a del PRMS, que de acuerdo a datos del precenso de 2016, a dicha fecha contaba con más de 600 viviendas y actualmente hay nuevas etapas en construcción y también venta de sitios urbanizados, sin contar con RCA. La suma de las etapas ya recepcionadas y no evaluadas supera el umbral de 300 viviendas o 7 hectáreas.

De acuerdo a los antecedentes entregados, la Superintendencia del Medio Ambiente abrió un proceso de fiscalización para dilucidar si el proyecto cumple los requisitos establecidos en el artículo 10° de la Ley N° 19.300 (LBGMA) y artículo 3° del D.S. N°40/2012 (RSEIA), específicamente en los literal h.1), por lo que el día 20 de noviembre de 2019, se realizó un requerimiento de información al titular del proyecto, mediante la Res. Ex. N° 1616/2019(Anexo 2); el que fue respondido por Inmobiliaria Santa Isabel S.A. el día 15 de enero de 2020 (Anexo 3).

De los antecedentes entregados por el titular se realizó el examen de información.

### b. Análisis de Tipología de Proyecto:

**Respeto del Artículo 3° letra h.1 del RSEIA**, se solicitó a Inmobiliaria Santa Isabel S.A. informar sobre el año de construcción y superficie de cada etapa del proyecto inmobiliario, detallando el número de viviendas y sitios urbanizados. Adjuntando copia de los respectivos Certificados de informaciones Previas, Permiso de Loteo, Permisos de Edificación, Resoluciones de Modificación del Proyecto de Edificación y Certificados de Recepción Definitiva de Obras, para cada Etapa, documentación que fue comparada con lo entregado por la I.M. de Pudahuel.

*Al respecto, el titular informa que el inicio del proyecto se remonta al año 1989 y se ha ido desarrollando progresivamente a medida que se han obtenido las sucesivas autorizaciones urbanísticas otorgadas a Inmobiliaria Santa Isabel S.A., dentro de los límites comprendidos en el antiguo Lote B, de una superficie total de 250 hectáreas, cual es el terreno en que, habiendo sido subdividido y loteado, se ha materializado dicho desarrollo. Tal superficie se ha mantenido inalterada hasta la fecha.*

*Tal Lote B, adquirido de los propietarios de la ex mina "La Africana", se encuentra ubicado en la comuna de Pudahuel, el cual se regía urbanísticamente por el Plan Seccional Lomas de Lo Aguirre contenido en el D.S 160, de 1988, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y actualmente, a partir de noviembre de 1994, por el artículo Tercero Transitorio, subsector Geográfico Poniente, del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS). Ambos instrumentos de planificación territorial permiten los usos de suelo residencial y de equipamiento, conforme a los cuales se concibió un proyecto residencial de aproximadamente 800 viviendas.*

*El Proyecto constituye un desarrollo inmobiliario, materializado a partir de sucesivos loteos de los macrolotes resultantes de una primera macrosubdivisión y loteo, en parte de cuyos lotes resultantes se han construido directamente viviendas por Inmobiliaria Santa Isabel S.A., mientras que otros lotes se han enajenado a terceros, quienes han construido sus propias viviendas, las que no son parte de las obras de Inmobiliaria Santa Isabel S.A.*

*En otras palabras, el Proyecto Lomas de Lo Aguirre siempre se conceptualizó sobre la base de generar lotes, en los cuales Inmobiliaria Santa Isabel S.A. construiría viviendas para vender a terceros, en tanto que otros lotes se venden sin construcciones, las cuales han sido y serán de cargo de los adquirentes de esos lotes. Este modelo de desarrollo se mantiene vigente hasta el día de hoy.*

En armonía con lo anterior, cabe indicar que el Proyecto se inicia con una primera subdivisión y loteo del denominado Lote B, de una superficie de 250 hectáreas, aprobada mediante la Resolución N° 004-89, de fecha 13 de enero de 1989, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Pudahuel (Anexo 4), contando con el informe previo favorable de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo plasmado en el Ord. N° 2940, de fecha 9 de noviembre de 1988 (Anexo 5).

La aprobación urbanística previamente señalada dio origen a 7 lotes, denominados Lote BO (1.025.947 m<sup>2</sup>), Lote B1 (308.875 m<sup>2</sup>), Lote B2 (231.736 m<sup>2</sup>), Lote B3 (328.612 m<sup>2</sup>), Lote B4 (151.262 m<sup>2</sup>), Lote B5 (255.203 m<sup>2</sup>) y Lote B6 (103.417 m<sup>2</sup>). Además de ello, con la aprobación de dicha subdivisión se determinó que se entregarían a uso público los caminos proyectados en el plano de loteos resultantes OA (Anexo 5), cesión que comprendió una superficie de 93.948 m<sup>2</sup>.

A partir de ello, Inmobiliaria Santa Isabel S.A. dio continuidad a su desarrollo inmobiliario a través de etapas sucesivas, las cuales contaron con sus correspondientes aprobaciones urbanísticas, ya sea a través de loteos y permisos de edificación, según lo que expondremos en los siguientes párrafos.

Desde ya es conveniente indicar que, en lo relativo a las edificaciones de equipamiento y áreas verdes de cada etapa, Inmobiliaria Santa Isabel S.A. ha efectuado las cesiones de equipamiento y áreas verdes correspondientes, y exigidas de acuerdo al artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones ('LGUC'), como consecuencia de los sucesivos loteos aprobados, no habiendo ejecutado ningún tipo de edificación en las áreas verdes cedidas, sino que sólo las obras de ornato contempladas en los proyectos de urbanización aprobados.

Por su parte, respecto de la construcción de edificios con destino equipamiento, mi representada sólo ha ejecutado y/o reacondicionado 3 edificaciones de equipamiento (supermercado, iglesia y Club House), y regularizado urbanísticamente 2 edificaciones de equipamiento existentes desde el año 1968 (oficinas de la empresa sanitaria y oficina parvular), los cuales, en todo caso, no corresponden a equipamientos cedidos en virtud del artículo 70 de la LGUC, sino que han correspondido a equipamientos construidos en terrenos privados, siendo del caso reiterar que, las cesiones de equipamiento municipal se han efectuado conforme se han ido desarrollando los loteos dentro de las etapas del proyecto.

En términos generales, el Proyecto, entre lo ya ejecutado y lo actualmente proyectado, comprende lo siguiente:

- Una superficie global de 250 hectáreas, la cual ha sido loteada y urbanizada por etapas.
- La construcción de 544 viviendas por Inmobiliaria Santa Isabel S.A., los cuales han sido vendidas a terceros.
- 233 lotes enajenados a terceros.
- 71 lotes pendientes de ser enajenados a terceros.
- 3 equipamientos edificados por Inmobiliaria Santa Isabel S.A.
- 2 equipamientos existentes con anterioridad a la adquisición del predio, regularizados urbanísticamente por Inmobiliaria Santa Isabel S.A.
- Cesiones de terrenos por concepto de áreas verdes de una superficie acumulada de 38.598,96 m<sup>2</sup>.
- Cesiones de terrenos por concepto de equipamiento municipal de una superficie acumulada de 8.002,00 m<sup>2</sup>.

De la revisión de la Resolución N° 004-89, de fecha 13 de enero de 1989, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Pudahuel, se acredita la subdivisión del lote B de 250 hectáreas en 7 lotes resultantes, cuyo uso de suelo se rige en conformidad al D.S. N° 160/1988 del MINVU "MODIFICA PLAN INTERCOMUNAL DE SANTIAGO EN CONFORMIDAD SECCIONAL LOMAS DE LO AGUIRRE" (Anexo 6), cuya área reglamentada corresponde a una superficie aproximada de 250 hectáreas y se zonifica en 4 zonas que permiten el uso de suelo en vivienda y equipamiento. Además, en la Resolución N° 004-89 se establecen las condiciones de urbanización para el proyecto de subdivisión y loteo.

### **Cronología de las Etapas del proyecto inmobiliario Lomas de Lo Aguirre: (Anexo 3)**

#### **Periodo 1989-2006 (215 viviendas)**

Inmobiliaria Santa Isabel S.A. señala que hasta el año 2006 el Proyecto Inmobiliario Lomas de Lo Aguirre se materializó en los lotes resultantes de la primera subdivisión y loteo, esto es, en los lotes B1, B2 y B5.

Mediante la Resolución N° 004-89, de fecha 13 de enero de 1989, se dio origen a los Lotes B1 y B2, resultantes de la subdivisión del Lote B, los cuales fueron simultáneamente loteados, dando origen a 118 y 177 lotes, según el siguiente detalle:

Plano 1:

Área verde: 134.434 m<sup>2</sup>

Sitios (118): 159.290 m<sup>2</sup>.

Vialidad: 23.140 m<sup>2</sup>.

Plano 2:

Área verde: 4.050 m<sup>2</sup>.

Equipamiento (3): 5.199 m<sup>2</sup>.

Sitios (177): 182.063 m<sup>2</sup>.

Vialidad: 47.969 m<sup>2</sup>.

Luego, mediante Resolución N° 008-91, de fecha 28 de marzo de 1991, de la DOM, se aprobó el loteo del Lote B5 resultante de la subdivisión y loteo original, cuyas superficies aprobadas no son consignadas en la resolución emitida, si no en el plano asociado a la misma, el cual no fue posible encontrar en archivos del titular. Sin embargo, Inmobiliaria Santa Isabel S.A. señala que producto de sucesivas modificaciones a los lotes que recayeron sobre los lotes B1, B2 y B5, finalmente se dio origen a 351 lotes - además de las correspondientes cesiones por concepto de áreas verdes, equipamiento y vialidad-, según el siguiente detalle:

Lotes con viviendas ejecutadas por Inmobiliaria Santa Isabel S.A.: 215.

Lotes enajenados a terceros: 132.

Lotes destinados a equipamiento (distintos de los cedidos como equipamiento municipal): 4.

Además, indica que este detalle no se incluyen aquellos lotes que, proviniendo de los loteos anteriores, los mismos no fueron efectivamente urbanizados ni edificados, y que, si lo fueron en etapas posteriores.

De forma paralela y separada, a contar del 12 de septiembre de 1989, se fueron otorgando una serie de permisos de edificación, cada uno aprobando un número variable de viviendas, alcanzando permisos por un total de 215 viviendas. De ellas, al menos 184 viviendas cuentan con permisos de edificación otorgados antes de abril de 1996, cuya ejecución se inició a continuación del otorgamiento de los permisos. Además de lo anterior, en esta época temporal Inmobiliaria Santa Isabel llevó a cabo, contando con los correspondientes permisos, la construcción y/o reacondicionamiento de los equipamientos correspondientes al supermercado, la capilla, y el Club House.

**Etapas posteriores al año 2006.**

**Monte Carmelo (49 viviendas):** La etapa Monte Carmelo se materializó en las Manzanas L, LL y Ñ, que forman parte de los originales Lotes B1 y B2, loteo aprobado mediante Resolución de Modificación de Proyecto de Loteo con Construcción Simultánea N° 043/2006, de fecha 31 de mayo de 2006, mediante la cual se modificó en parte la Resolución No 56-2003, de fecha 2 de octubre de 2003.

Luego, con fecha 11 de septiembre de 2006, se otorgó el Permiso de Edificación N° 376/06, autorizando la construcción de 49 viviendas, con una superficie total edificada de 6.856,57 m<sup>2</sup>. Posteriormente, el día 9 de octubre de 2007, se emitió la Resolución de Modificación de Proyecto de Loteo y Loteo con Construcción Simultánea N° 66-2007, mediante la cual se modificó la Resolución N° 043/2006, configurando la etapa de modo definitivo, aprobando las siguientes superficies, relativas a las Manzanas L, LL y Ñ:

Lotes (49): 30.971,80 m<sup>2</sup>.

Áreas verdes (cesión): 2.027,19 m<sup>2</sup>.

Futuras etapas: 94.291,55 m<sup>2</sup>.

Vialidad (cesión): 8.702,97 m<sup>2</sup>.

Reserva propietario (2): 1.867,55. m<sup>2</sup>.

Más adelante, mediante el Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Urbanización N° 102-2007, de fecha 23 de octubre de 2007, se recibieron las obras de urbanización correspondiente a redes de agua potable, alcantarillado de aguas servidas, pavimentación y aguas lluvias, urbanización eléctrica, redes de gas, áreas verdes y obras de ornato, y señalética de tránsito. Asimismo, se incorporó al dominio nacional de uso público Las cesiones gratuitas correspondientes a parte de las calles: Monte Carmelo, Monte Tabor Sur, Monte Tabor Norte, Área Verde I. Finalmente, mediante Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación N° 177/07, de fecha 26 de octubre de 2007, se recibió totalmente el Permiso de Edificación N° 376/06, por un total de 49 viviendas.

**Monte Tabor Sur (0 viviendas):** La etapa Monte Tabor Sur se materializó en la manzana K, proveniente del Lote B2, etapa aprobada mediante Resolución de Modificación de Proyecto de Loteo N° 41/08, de fecha 7 de agosto de 2008, que modificó la Resolución N° 49/03, de fecha 3 de septiembre de 2003, dando origen a 19 lotes, con una superficie total de 65.478,73 m<sup>2</sup>. Luego, con fecha 14 de octubre de 2008, se emitió el Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Urbanización (parcial) N° 91/08, a través del cual se autorizó la enajenación de los lotes 1 al 18 de la manzana K, habiendo sido todos enajenados por parte de Inmobiliaria Santa Isabel S.A., sin que haya ejecutado ningún tipo de edificación en ellos.

**Bellavista I (40 viviendas):** La etapa Bellavista I se materializó en las Manzanas WA, WE y WI, emplazadas en el Lote B5, etapa configurada por Resolución de Aprobación de Loteo DFL 2 con Construcción Simultánea N° 13/1, de fecha 17 de marzo de 2011, mediante la cual se aprobó lo siguiente:

Lotes (40): 20.814,67 m<sup>2</sup>.

Áreas Vedes (cesión): 1.601,01 m<sup>2</sup>.

Equipamiento (cesión): 498,92 m<sup>2</sup>.

Vialidad: 5.959,40 m<sup>2</sup>.

Luego, con fecha 11 de mayo de 2011, se otorgó el Permiso de Edificación Loteo DFL 2 con Construcción Simultánea N° 089/11, para 40 viviendas, con una superficie total edificada de 4.545,45 m<sup>2</sup>. Posteriormente, mediante el Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación N° 174/12, de fecha 21 de diciembre de 2012, se recibió totalmente el Permiso N° 089/11, por el total de las 40 viviendas. Finalmente, a través del Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Urbanización

N°58/2013, de fecha 28 de junio de 2013, se recibieron las obras de pavimentación, aguas lluvias, agua potable, alcantarillado de aguas servidas, alumbrado público y áreas verdes.

**Bellavista II (48 viviendas):** La etapa Bellavista II se materializó en las Manzanas S, T y U del Lote B5, etapa configurada de manera definitiva mediante Resolución de Modificación de Proyecto de Loteo con Construcción Simultánea N° 55/2013, de fecha 17 de diciembre de 2013, la cual, modificando la Resolución No 41/2013, de fecha 30 de julio de 2013, aprobó lo siguiente:

Lotes (48): 22.936,65 m<sup>2</sup>.

Áreas verdes (cesión) (2): 1.919,37 m<sup>2</sup>.

Equipamiento (cesión): 543,75 m<sup>2</sup>.

Vialidad (cesión): 7.397,88 m<sup>2</sup>.

Luego, se otorgó la Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación Loteo DFL 2 con Construcción Simultánea N° 352/13, de fecha 19 de diciembre de 2013, que modifica el Permiso N° 250/12, de fecha 27 de agosto de 2012, por medio de la cual se aprueba la construcción de 48 viviendas, con una superficie total edificada de 5.519,68 m<sup>2</sup>. En paralelo, a través de los Certificados de Obras de Urbanización N°s 71112 y 20/14, de fechas 5 de octubre de 2012, y 19 de marzo de 2014, respectivamente, se garantizó el total de las obras de urbanización surgidas con ocasión del loteo aprobado. Por último, en esta etapa, mediante el Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación Loteo DFL 2 con Construcción Simultánea N° 033/14, de fecha 24 de marzo de 2014, se procedió a recibir el total de las 48 viviendas aprobadas.

**Bellavista III (67 viviendas):** La etapa Bellavista III se emplaza en las Manzanas X e Y, del Lote B5, etapa configurada de manera definitiva por Resolución de Modificación de Proyecto de Loteo con Construcción Simultánea N° 12/2013, de fecha 9 de abril de 2013, que modifica la Resolución N° 34-94, de fecha 31 de agosto de 1994, aprobando las siguientes superficies:

Lotes (67): 29.972,29 m<sup>2</sup>.

Áreas Verdes (3): 2.865,22 m<sup>2</sup>.

Equipamiento: 39,72 m<sup>2</sup>.

Vialidad más recinto telefónico: 6.127,79 m<sup>2</sup>.

Reserva propietario: 1.677,96 m<sup>2</sup>.

Posteriormente, con fecha 27 de mayo de 2013, se otorgó el Permiso de Edificación N°148/13, de fecha 27 de mayo de 2013, que aprueba 67 viviendas, con una superficie total construida de 7.698,54 m<sup>2</sup>. Luego, a través del Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación N° 100/14, de fecha 7 de noviembre de 2014, se recibió totalmente el Permiso N° 148/13. Finalmente, con fecha 6 de diciembre de 2017, se otorgó el Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Urbanización N° 87/2017, por medio del cual se recibieron las obras de urbanización relativas a pavimentación, ejecución de redes de agua potable y alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, las redes de electricidad y alumbrado público, redes de gas y áreas verdes. Conforme con dicha resolución, se efectuaron las siguientes incorporaciones al dominio nacional de uso público:

Área verde: 1.085,82 m<sup>2</sup>.

Área verde 2: 1.214,53 m<sup>2</sup>.

Área verde 3: 564,97 m<sup>2</sup>.  
Equipamiento: 39,72 m<sup>2</sup>.

**Alto Tabor (0 viviendas):** La etapa Alto Tabor se emplaza en las Manzanas K, O, LL y T, provenientes de los Lotes B1 y B2, la cual se configuró de manera definitiva a través de la Resolución de Modificación de Proyecto de Loteo N° 28/2013, de fecha 4 de julio de 2013, que modificó las Resoluciones N° 49-03, de fecha 3 de septiembre de 2003, y N° 102-07, de fecha 23 de octubre de 2007. Esta modificación de loteo aprobó las siguientes superficies:

Lotes (37): 24.663,51 m<sup>2</sup>.  
Áreas verdes (cesión): 1.607,80 m<sup>2</sup>.  
Vialidad (cesión): 3.545,70 m<sup>2</sup>.  
Reserva propietario: 64.474,54 m<sup>2</sup>.

En tales lotes Inmobiliaria Santa Isabel S.A. no ejecutó vivienda alguna, siendo los mismos vendidos a terceros. Posteriormente, mediante el Certificado de Obras de Urbanización Garantizadas N° 010-2015, de fecha 23 de octubre de 2015, se autorizó la enajenación de los lotes ahí indicados.

**Bellavista IV (125 viviendas):** La etapa Bellavista IV se emplaza en las Manzanas AA, BB, CC, DD, FF y GG, del Lote B3, aprobada por Resolución de Aprobación de Loteo DFL 2 con Construcción Simultánea N° 28/2014, de fecha 14 de agosto de 2014, la que, dando origen a 125 lotes, aprueba las siguientes superficies:

Lotes (125): 62.068,07 m<sup>2</sup>.  
Áreas verdes (cesión) (15): 7.743,03 m<sup>2</sup>.  
Equipamiento (cesión): 1.171,39 m<sup>2</sup>.  
Vialidad (cesión): 16.951,04 m<sup>2</sup>.  
Reserva propietario: 241.843,86 m<sup>2</sup>.

Luego, con fecha 14 de agosto de 2014, se otorgó el Permiso de Edificación Loteo DFL 2 con Construcción Simultánea N° 241/14, que aprobó la construcción de 125 viviendas, contemplando una superficie total construida de 13.982,22 m<sup>2</sup>. Más adelante, mediante los Certificados de Recepción Definitiva de Obras de Edificación N°s 052/2016, 138/16 y 018/18, de fechas 30 de junio de 2016, 28 de diciembre de 2016 y 15 de febrero de 2018, respectivamente, se recibió totalmente el Permiso N° 241/14, por un total de 125 viviendas.

En paralelo, mediante Certificado de Obras de Urbanización Garantizadas N° 61/2015 y O13/2018, de fechas 13 de julio de 2015 y 25 de enero de 2018, se garantizaron las obras de urbanización correspondientes a las etapas 2 y 3 de la etapa Bellavista IV.

**Mar Egeo (0 viviendas):** La etapa Mar Egeo, relativa a parte del Lote B3 resultante del macroloteo original, constituye otra de las etapas en que Inmobiliaria Santa Isabel S.A. no ejecutó ninguna vivienda, sino que se limitó a la formación de los terrenos para su posterior enajenación.

En relación con esta etapa, a través del Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Urbanización N° 74/2014, de fecha 20 de agosto de 2014, se recibieron las obras de pavimentación, redes de agua potable, alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, y redes de electricidad y alumbrado público relativas al Lote B3.

Luego, con fecha 23 de noviembre de 2015, se dictó la Resolución de Aprobación de Subdivisión N° 3112015, dando origen a 27 lotes de la Manzana GG, más una reserva de la empresa por 194.497,59 m<sup>2</sup>. Finalmente en esta etapa, mediante Certificados de Recepción Definitiva de Obras de Urbanización N°s 107/2018, 108/2018 y 109/2018, todos de fecha 5 de junio de 2018, se recibieron las obras de urbanización de las calles Mar Egeo Norte, Mar Egeo Sur y Mar Rojo, relativas a las obras de

pavimentación, redes de electricidad y alumbrado público, agua potable y alcantarillado de aguas servidas, absorción y evacuación de aguas lluvias, redes de gas, redes de telecomunicaciones, áreas verdes y obras de ornato. Mediante dichos certificados, se efectuaron las siguientes incorporaciones al dominio nacional de uso público:

Áreas verdes N°s 5, 6, 10, 11 y 16.

Vialidad por Mar Egeo Norte.

Vialidad por Mar Egeo Sur.

Vialidad por Mar Rojo.

Equipamiento 1.171,39 m<sup>2</sup>.

**Monte Tabor Norte (0 viviendas):** Esta etapa del Proyecto, que igualmente dice relación con la conformación de lotes enajenables sin que Inmobiliaria Santa Isabel S.A. haya ejecutado obras de edificación en ellos, tiene como antecedente la Resolución de Modificación de Proyecto de Loteo N° 04/2015, de fecha 2 de abril de 2015, que modifica la Resolución N° 43, de fecha 1 de septiembre de 2011. Dicha resolución, aprobó lo siguiente:

Lotes (18): 17.325,00m<sup>2</sup>.

Reserva propietario: 68.177,00 m<sup>2</sup>.

**Mar Báltico (0 viviendas):**

Finalmente, y constituyendo otra etapa en la que Inmobiliaria Santa Isabel no va a efectuar construcción alguna, con fecha 17 de junio de 2019 se dictó la Resolución de Aprobación de Loteo N° 13/2019, mediante la cual se aprobaron las siguientes superficies:

Lotes (70): 60.767,78 m<sup>2</sup>

Áreas Verdes (cesión) (3): 2.801,01 m<sup>2</sup>.

Vialidad: 8.369,21 m<sup>2</sup>.

Área verde privada: 3.325,43 m<sup>2</sup>.

Área de servicios: 28,00 m<sup>2</sup>.

**Resultado del Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación:**

De acuerdo a la información entregada por Inmobiliaria Santa Isabel S.A., las distintas etapas el Proyecto Inmobiliario Lomas de Lo Aguirre suma 851 lotes en los que la empresa ha construido un total de 544 viviendas, de acuerdo a la siguiente tabla resumen:

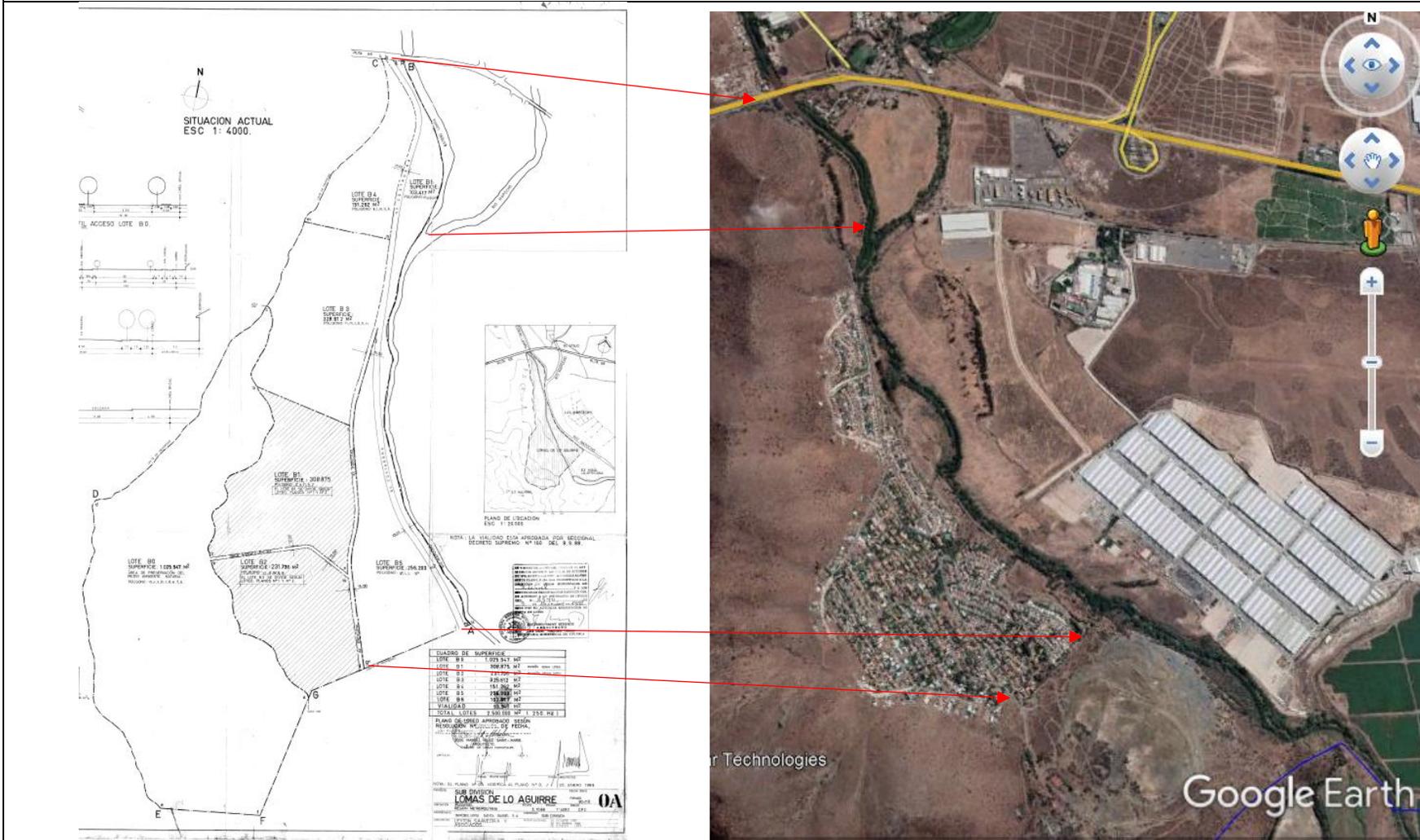
<b>Año</b>	<b>Etapas</b>	<b>lotes</b>	<b>Viviendas</b>	<b>Normativa Ambiental Aplicable</b>
1989-1996	Lomas de Lo Aguirre	351	184	Periodo preexistente LGBMA (19.300) y/o RSEIA (D.S 30/97)
1996-2006	Lomas de Lo Aguirre		31	Aplica LGBMA (19.300) y/o RSEIA (D.S. 30/97 -D.S. 95/01)
2006	Monte Carmelo	49	49	Aplica LGBMA (19.300) y RSEIA (D.S. 95/01)
2007	Monte Tabor Sur	19	0	Aplica LGBMA (19.300) y RSEIA (D.S. 95/01)
2011-2013	Bellavista I	40	40	Aplica LGBMA (20.417) y RSEIA (D.S. 95/01)
2013-2014	Bellavista II	48	48	Aplica LGBMA (20.417) y RSEIA (D.S.40/12)
2013-2017	Bellavista III	67	67	Aplica LGBMA (20.417) y RSEIA (D.S.40/12)
2013-2015	Alto Tabor	37	0	Aplica LGBMA (20.417) y RSEIA (D.S.40/12)
2014-2018	Bellavista IV	125	125	Aplica LGBMA (20.417) y RSEIA (D.S.40/12)
2014-2018	Mar Egeo	27	0	Aplica LGBMA (20.417) y RSEIA (D.S.40/12)
2015	Monte Tabor Norte	18	0	Aplica LGBMA (20.417) y RSEIA (D.S.40/12)
2019	Mar Báltico	70	0	Aplica LGBMA (20.417) y RSEIA (D.S.40/12)
<b>Total</b>		<b>851</b>	<b>544</b>	544 viviendas construidas por Inmobiliaria Santa Isabel S.A., 233 lotes enajenados a terceros, 71 lotes pendientes de ser enajenados a terceros, 3 equipamientos edificados por Inmobiliaria Santa Isabel S.A.

El número total de viviendas construidas a la fecha es de 544 las cuales superan el umbral establecido en el vigente Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (300 viviendas). De estas, 352 viviendas fueron construidas con posterioridad al 03 de abril de 1997, fecha de entrada en vigencia del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. De esta forma, y desde la vigencia del referido Sistema el titular ha realizado diversas actividades destinadas a complementar el proyecto original de 1988 (tramitación de subdivisión del Lote B del Fundo Lo Aguirre de 250 hectáreas), a través de la construcción sucesiva de 352 viviendas adicionales, lo que corresponde a un cambio de consideración conforme a lo dispuesto en el inciso primero del literal g.2 del artículo 2° del Reglamento SEIA.

De igual forma, y si se atiende únicamente a la superficie afectada por la expansión sucesiva del proyecto inmobiliario registrada desde el 03 de abril de 1997 a la fecha, esta corresponde a 627.336,50 m<sup>2</sup>, (62,7 hectáreas) lo que supera el umbral de 7 hectáreas establecido en el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Lo anterior, corresponde a un cambio de consideración conforme a lo dispuesto en el inciso primero del literal g.2 del artículo 2° del Reglamento SEIA

De lo anterior, se considera que el proyecto inmobiliario que se emplaza dentro de los lotes B0, B1, B2, B3, B4, B5, B6 y B7 son modificaciones al proyecto original de 1988, los cuales se han desarrollado por etapas y de forma sucesiva, por los que deben someterse obligatoriamente al SEIA al corresponder a modificaciones del proyecto original.

## Registros



**Figura 3**

**Fuente:** Inmobiliaria Santa Isabel S.A.

**Descripción del medio de prueba:** Extracto de plano OA de subdivisión del Lote B de 250 hectáreas en 7 lotes resultantes, aprobado por Res. 004/89 de la DOM de Pudahuel.

## 5.2 Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA

<b>Número de hecho constatado: 2</b>	<b>Estación N°:--</b>
<b>Documentación Revisada: 1, 2 y 3</b>	
<b>Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación:</b>	
<b><u>Ley N°19300, Ley Sobre Bases Generales Del Medio Ambiente</u></b>	
<b><u>Artículo 11 bis</u></b>	
Los proponentes no podrán, a sabiendas, fraccionar sus proyectos o actividades con el objeto de variar el instrumento de evaluación o de eludir el ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Será competencia de la Superintendencia del Medio Ambiente determinar la infracción a esta obligación y requerir al proponente, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, para ingresar adecuadamente al sistema. No se aplicará lo señalado en el inciso anterior cuando el proponente acredite que el proyecto o actividad corresponde a uno cuya ejecución se realizará por etapas.;	
<b>Examen de Información:</b>	
<b>a. Respeto de la denuncia:</b>	
La denuncia ingresada el día 31 de julio de 2018 (Anexo 1), indica que la PTAS del proyecto fue aprobada mediante la RCA 1023/2008, cuyo titular es Agua Potable Lo Aguirre S.A., para una población estimada de 5.835 personas, ambas empresas comparten el mismo representante legal. Por lo anterior, se presume fraccionamiento del proyecto.  De acuerdo a los antecedentes entregados, la Superintendencia del Medio Ambiente abrió un proceso de fiscalización para dilucidar si se establece fraccionamiento de proyectos de acuerdo al artículo 11° bis de la Ley N° 19.300 (LBGMA), por lo que el día 20 de noviembre de 2019, se realizó un requerimiento de información al titular del proyecto, mediante la Res. Ex. N° 1616/2019(Anexo 2); el que fue respondido por Inmobiliaria Santa Isabel S.A. el día 15 de enero de 2020 (Anexo 3).  De los antecedentes entregados por el titular se realizó el examen de información.	
<b>b. Análisis de Fraccionamiento de Proyecto:</b>	
<b>Respecto del Artículo 11° bis de la Ley 19.300</b> , se solicitó a Inmobiliaria Santa Isabel S.A informar sobre el sistema de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, para cada etapa del proyecto inmobiliario. Explicando, el Sistema utilizado antes del inicio de las operaciones del proyecto PLANTA TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS ECOJET ESTABILIZACIÓN POR CONTACTO, MÓDELO EC-800 HA SERIE 3000, LOMAS DE LO AGUIRRE, PUDAHUEL, REGIÓN METROPOLITANA  <i>Al respecto, el titular informa que el servicio de producción y distribución de agua potable del Proyecto Lomas de Lo Aguirre ha sido otorgado, desde su origen, por la Empresa de Agua Potable Lo Aguirre S.A. (en adelante, EMAPAL). Con fecha 3 de enero de 1989, EMAPAL presentó al Servicio Nacional de Obras Sanitarias -sucesor, en este punto, de las facultades de La Dirección General de Agua Potable y Alcantarillado-, los antecedentes necesarios para obtener la autorización para instalar y explotar Servicios Públicos de Agua Potable y Alcantarillado en el Loteo Lomas de Lo Aguirre. De dicha presentación da cuenta el Certificado D.T. N° 008 (Anexo 7).</i>	

*En su origen, la provisión de servicios sanitarios solo contemplaba la recolección y disposición de aguas servidas, sin tratamiento previo de las mismas. Dicho sistema de recolección de aguas servidas estaba compuesto por una red de colectores gravitacionales y dos emisarios que transportaban las aguas recolectadas hasta el punto de descarga en el Río Mapocho.*

*Posteriormente, una vez dictadas las normas de emisión que obligaron a tratar los residuos líquidos que se descargan a cursos superficiales, con fecha 10 de abril de 2008 se ingresó al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, la declaración de impacto ambiental del proyecto “Planta Tratamiento de Aguas Servidas Ecojet Estabilización por Contacto, Modelo EC-800 HA serie 3000, Lomas de Lo Aguirre, Pudahuel, Región Metropolitana”, habiendo sido éste calificado ambientalmente de forma favorable mediante la Resolución Exenta N° 1023/2008, de fecha 31 de diciembre de 2008.*

De la revisión de la DIA del proyecto “Planta Tratamiento de Aguas Servidas Ecojet Estabilización por Contacto, Modelo EC-800 HA serie 3000, Lomas de Lo Aguirre, Pudahuel, Región Metropolitana”, en la sección 1.7 Antecedentes de la Empresa se indica que *la empresa de Agua Potable Lo Aguirre S.A., también llamada “EMAPAL S.A.”, RUT N° 96.553.330-3, es una sociedad anónima constituida en el año 1988, de acuerdo a escritura pública otorgada con fecha 02 de diciembre de 1988. EMAPAL S.A. opera las concesiones de producción y distribución de agua potable y de recolección y disposición de aguas servidas del sistema sanitario “Lomas de Lo Aguirre”, que abastece al Loteo mismo nombre, en la comuna de Pudahuel, Región Metropolitana.* En la sección 1.6 Objetivo del Proyecto se indica que *la instalación de una planta de tratamiento de aguas servidas domésticas en el Loteo de Lomas de lo Aguirre, para una población estimada de 5.835 personas, considerando las redes de conducción, tratamiento y posterior disposición en el río Mapocho, considerando los máximos permitidos por la Tabla N° 1 del D.S. N° 90 de 2000, es decir, cuerpos fluviales sin capacidad de dilución.* Lo que modifica el proyecto original de tratamiento de aguas servidas y debe someterse al SEIA en abril de 2008.

Adicionalmente, la anteriormente citada Resolución N° 004/89 (Anexo 4) que autoriza la subdivisión y urbanización del Lote B, señala en el visto 7.1 que se cuenta con el certificado de factibilidad de agua potable y aguas servidas que acredita la urbanización del proyecto Inmobiliario Lomas de Lo Aguirre, por parte de la Empresa Emapal.

#### **Resultado del Análisis de Fraccionamiento de Proyecto:**

Tanto el Proyecto Inmobiliario Lomas de Lo Aguirre del titular Inmobiliaria Santa Isabel S.A., como el proyecto de Agua Potable y Alcantarillado de Lomas de lo Aguirre del Titular Empresa de Agua Potable Lo Aguirre S.A. se originan en el año 1988, estableciéndose bajo la normativa vigente de la época. Siendo ambos preexistentes al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (1997) y a la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente (1994) y su modificación por la Ley 20.417 (2010) que incorpora la figura del fraccionamiento de proyectos. Luego, el proyecto de Emapal sometido al SEIA y calificado ambientalmente favorable mediante la RCA 1023/2008, también cumple la normativa ambiental

Si bien existe una relación entre ambos proyectos, y ambas empresas tienen el mismo Representante Legal, no se configuran las hipótesis de fraccionamiento establecidas en el artículo 11° bis de la LBGMA en cuanto haber fraccionado proyectos para “eludir el ingreso al SEIA” o “variar el instrumento de evaluación”.

## 6 CONCLUSIONES

De las actividades de fiscalización ambiental desarrolladas en relación a los antecedentes y hechos analizados, el Proyecto Inmobiliario Lomas de lo Aguirre del titular Inmobiliaria Santa Isabel S.A. cumple con las características de un proyecto que corresponda someterse al Sistema de Evaluación Ambiental. Sin embargo, no se cumple la hipótesis de fraccionamiento de proyectos en su relación con el Proyecto de Agua Potable y Alcantarillado de Lomas de Lo Aguirre del titular Empresa de Agua Potable Lo Aguirre S.A.

## 7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Denuncia Id 312-XIII-2018.
2	Res. Ex N°1616, del 20 de noviembre de 2019.
3	Carta de Inmobiliaria Santa Isabel S.A., del 15 de enero de 2020.
4	Resolución N° 004-89, de fecha 13 de enero de 1989, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Pudahuel.
5	Plano OA de loteos resultantes de la subdivisión del lote B.
6	D.S. N° 160/1988 del MINVU "MODIFICA PLAN INTERCOMUNAL DE SANTIAGO EN CONFORMIDAD SECCIONAL LOMAS DE LO AGUIRRE"
7	Certificado D.T. N° 008