

DEV

**DICTAMEN PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO
SANCIONATORIO ROL D-126-2022, SEGUIDO EN
CONTRA DE INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A.**

I. MARCO NORMATIVO APLICABLE

1° Esta Fiscal Instructora ha tenido como marco normativo aplicable el artículo segundo de la Ley N° 20.417, que establece la ley orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LO-SMA”); la Ley N° 19.300, sobre bases generales del medio ambiente (en adelante, “LBMA”); la Ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado (en adelante, “LBPA”); en el Decreto Supremo N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “RSEIA”); el Decreto con Fuerza de Ley N° 3, del año 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija la planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; la Resolución Exenta N° 564, de 29 de marzo de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente que Fija la Organización Interna de la Superintendencia del Medio Ambiente; la Resolución Exenta N° 1474, de 21 de agosto de 2023, que establece orden de subrogancia para el cargo de jefatura de la División de Sanción y Cumplimiento; en la Resolución Exenta N° 85, de 22 de enero de 2018, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que aprueba el documento “Bases Metodológicas para la Determinación de Sanciones Ambientales, actualización”; y en la Resolución N° 7, de 26 de marzo de 2019, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas Sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

**II. IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO INFRACTOR
Y DEL INSTRUMENTO DE GESTIÓN
AMBIENTAL DE COMPETENCIA DE LA
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO
AMBIENTE**

2° El presente procedimiento administrativo sancionatorio, Rol D-126-2022, se inició con fecha 28 de junio de 2022, con la formulación de cargos a Inmobiliaria Santa Isabel S.A., Rol Único Tributario 96.512.910-3 (en adelante, “el Titular”), titular de la Unidad Fiscalizable “Proyecto Inmobiliario Lomas de Lo Aguirre” (en adelante e indistintamente, “el Proyecto” o “Lomas de Lo Aguirre”). El referido Proyecto se desarrolla en la comuna de Pudahuel, Región Metropolitana, conforme da cuenta la siguiente imagen:



Figura 1. Ubicación del Proyecto



Fuente: Elaboración propia en base a imagen satelital de Google Earth (de agosto 2023)

3° El Proyecto contempla la subdivisión y loteo de terrenos, construcción y venta de viviendas, y venta directa de lotes sin construcción de viviendas, **cuya ejecución se inició en el año 1989 con la subdivisión del Lote B** del Fundo Lo Aguirre, de una superficie total aproximada de 250 hectáreas, en 7 lotes, denominados B0, B1, B2, B3, B4, B5 y B6, actividad que fue aprobada mediante Resolución N°004-89, de 13 de enero de 1989, de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Pudahuel (en adelante, “Resolución N°004-89/1989”).

III. ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO ROL D-126-2022

A. Denuncia

4° Esta SMA tiene registro de una denuncia ciudadana, ingresada con fecha 31 de julio de 2018, bajo el **ID interno 312-XIII-2018**, por Gisela Vila Ruz, concejala de la I. Municipalidad de Pudahuel, que denunció que al año 2016 el Proyecto contaría con más de 600 viviendas, además de nuevas etapas en construcción y venta de sitios urbanizados, actividades que se habrían ejecutado sin contar con Resolución de Calificación Ambiental (en adelante, “RCA”), siendo que de acuerdo con el literal g.2 del artículo 2 y con el literal h.1.3 del artículo 3 del RSEIA, se trataría de una modificación de proyecto que debió ser evaluada ambientalmente en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”), dado que la suma de las etapas del Proyecto superaría las 300 viviendas o las 7 hectáreas establecidas en la normativa referida.

5° Por su parte, denunció la habilitación de una Planta de Tratamiento de Aguas Servidas (en adelante, “PTAS”) para una población de 5.835 personas, aprobada mediante Resolución Exenta N°1023, de 31 de diciembre de 2008, de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región Metropolitana (en adelante, “RCA 1023/2008”), la cual formaría parte del sistema de recolección y disposición de aguas servidas



existente. La denunciante indica que la empresa titular de la RCA 1023/2008, a saber, Empresa de Agua Potable Lo Aguirre S.A., y el Titular se encontrarían relacionados, al contar con el mismo representante legal, por lo cual, se presumiría un fraccionamiento de ambos proyectos.

6° Que, conforme al artículo 21 de la LO-SMA, cualquier persona podrá denunciar ante la SMA el incumplimiento de instrumentos de gestión ambiental. En el evento que producto de tales denuncias se iniciare un procedimiento sancionador, el denunciante tendrá para todos los efectos legales la calidad de interesado en dicho procedimiento. Por consiguiente, en la formulación de cargos se otorgó a la denunciante señalada la calidad de interesada en el presente procedimiento administrativo sancionador.

B. Actividades de examen de información e Informe de Fiscalización DFZ-2021-2455-XIII-SRCA

7° Mediante Resolución Exenta N°1616, de 20 de noviembre de 2019, esta Superintendencia efectuó un requerimiento de información relacionado con los hechos denunciados, el cual fue respondido por el Titular con fecha 15 de enero de 2020.

8° Mediante Resolución Exenta N°2054, de 14 de septiembre de 2021, esta Superintendencia efectuó un nuevo requerimiento de información relacionado con los hechos denunciados, el cual fue respondido por el Titular con fecha 13 de octubre de 2021.

9° Con fecha 24 de enero de 2022, el entonces Departamento Jurídico de esta Superintendencia remitió al entonces Departamento de Sanción y Cumplimiento -actual División de Sanción y Cumplimiento- (en adelante, "DSC"), el **informe de fiscalización ambiental asociado al expediente DFZ-2021-2455-XIII-SRCA** (en adelante, "IFA 2021"), referido a los resultados de la actividad de examen de la información entregada por el Titular conforme a lo indicado en los considerandos anteriores. Las materias objeto del examen de información incluyeron la verificación de la elusión al SEIA y el fraccionamiento de proyectos.

C. Instrucción del procedimiento sancionatorio

1. Cargos formulados

10° Mediante Memorándum D.S.C. N°321/2022, de fecha 24 de junio de 2022, de DSC, se procedió a designar a Daniela Jara Soto como Fiscal Instructora Titular del presente procedimiento administrativo sancionatorio y a Ivonne Miranda Muñoz como Fiscal Instructora Suplente.

11° Con fecha 28 de junio de 2022, mediante la **Resolución Exenta N°1/Rol D-126-2022** (en adelante e indistintamente, "Res. Ex. N°1" o "FdC") de esta Superintendencia, se dio inicio al procedimiento sancionatorio en contra de Inmobiliaria Santa Isabel S.A., en virtud del cargo que se indica en la referida resolución. En específico, el siguiente hecho, acto u omisión que constituye infracción conforme al artículo 35 letra b) de la LO-



SMA, en tanto constituiría la ejecución de un proyecto para el que la ley exige una RCA sin contar con ella:

Tabla 1. Hecho constitutivo de infracción, conforme al artículo 35, letra b), de la LO-SMA

N°	Hecho constitutivo de infracción	Condiciones, normas y medidas infringidas
1	<p>Modificación de proyecto inmobiliario, en zona declarada latente y saturada, consistente en la construcción y operación de un proyecto inmobiliario que se emplaza en una superficie mayor a siete (7) hectáreas y considera la construcción de más de trescientas (300) viviendas, sin contar con Resolución de Calificación Ambiental</p>	<p>Ley N°19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente <i>“Art. 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”.</i></p> <p>Decreto Supremo N°40/2012 que aprueba el Reglamento del SEIA <i>“Artículo 2°: Definiciones. Para los efectos de este Reglamento se entenderá por: [...] 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 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”.</i></p> <p><i>“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.1.3) Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas”.</i></p>

Fuente: Res. Ex N°1

12° Que, la infracción del artículo 35 letra b), se clasificó como grave, en virtud de la letra d) del numeral 2 del artículo 36 de la LO-SMA, según el cual son infracciones graves, los hechos, actos u omisiones que *“involucren la ejecución de proyectos o actividades del artículo 10 de la ley N°19.300 al margen del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, si no están comprendidos en los supuestos de la letra f) del número anterior”*, esto es,



que no se constaten los efectos, características y circunstancias previstas en el artículo 11 de la LBMA.

13° Para efectos de la presente FdC se tuvieron a la vista los hallazgos del IFA 2021, donde se estableció que, producto de la ejecución del Proyecto, se han construido 544 viviendas, de las cuales, 352 se construyeron con posterioridad al año 1997, asimismo, la superficie afectada por la expansión sucesiva del Proyecto desde el año 1997 corresponde a 62,7 hectáreas. Por tanto, se trataría de un cambio de consideración conforme con lo dispuesto en el artículo 2 letra g.2 del RSEIA, al exceder, con posterioridad a la entrada en vigencia del SEIA, la cantidad de viviendas y la superficie establecidas en el artículo 3 letra h.1.3 del RSEIA.

2. Tramitación del procedimiento Rol D-126-2022

14° Con fecha 1 de agosto de 2022, Inmobiliaria Santa Isabel S.A., presentó descargos dentro de plazo ampliado mediante **Resolución Exenta N°2/Rol D-126-2022**, de 18 de julio de 2022, solicitando que se absuelva al Titular o, en subsidio, se declare prescrita la infracción cometida; asimismo, se acompañaron documentos en el primer otrosí de dicha presentación.

15° Con fecha 10 de agosto de 2022, Gisela Vila Ruz, concejala de la I. Municipalidad de Pudahuel, en su calidad de interesada en el presente procedimiento sancionatorio, realizó una presentación mediante la cual solicitó tener presente sus consideraciones respecto de los descargos del Titular.

16° Luego, mediante la **Resolución Exenta N°3/Rol D-126-2022**, de 9 de agosto de 2022 (en adelante, "Res. Ex. N°3"), esta Superintendencia tuvo por presentados los descargos y por acompañados los documentos indicados en el primer otrosí de dicha presentación; se tuvo por presentada la presentación de la interesada de fecha 10 de agosto de 2022; se ofició a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, "DE SEA") para solicitar que indicara si las obras consultadas, que configuran el hecho infraccional del presente procedimiento, requieren ingresar al SEIA, y; se suspendió el presente procedimiento.

17° Luego, mediante Memorándum D.S.C. N°418, de fecha 19 de agosto de 2022, de DSC, se procedió a designar a Ivonne Miranda Muñoz como Fiscal Instructora Titular del presente procedimiento y a Matías Carreño Sepúlveda como Fiscal Instructor Suplente.

18° Con fecha 15 de noviembre de 2022, el Titular realizó una presentación en que hace presente sus consideraciones respecto a la presentación de la interesada Gisela Vila Ruz, de fecha 10 de agosto de 2022; asimismo, se acompañaron documentos en el otrosí de dicha presentación.

19° Con fecha 16 de noviembre de 2022, Gisela Vila Ruz, solicitó a esta Superintendencia reiterar el oficio dirigido a la DE SEA atendido el tiempo transcurrido, que se inicien procedimientos sancionatorios en contra de los proyectos inmobiliarios Ciudad de Los Valles e Izarra de Lo Aguirre y, que se tenga presente, al momento de



exigir su ingreso obligatorio al SEIA, el supuesto impacto sinérgico que se produce entre los tres proyectos inmobiliarios.

20° Con fecha 25 de noviembre de 2022, Gisela Vila Ruz, realizó una presentación en la que hace presente sus consideraciones respecto a la presentación del Titular efectuada con fecha 15 de noviembre de 2022. Asimismo, en dicha presentación, solicitó que se formulen cargos por el incumplimiento del literal h.1.2 del artículo 3 del RSEIA y que se revisen conjuntamente con la Contraloría General de la República los argumentos del Titular y, se acompañaron documentos.

21° Mediante la **Resolución Exenta N°4/Rol D-126-2022**, de 16 de enero de 2023 (en adelante, “Res. Ex. N°4”), esta Superintendencia reiteró el oficio efectuado a la DE SEA mediante la Res. Ex. N°3 y solicitó expresamente incorporar en el análisis el literal h.1.2 del artículo 3 del RSEIA; se tuvo por presentada la presentación del Titular de fecha 15 de noviembre de 2022 y por acompañados los documentos indicados en el otrosí; en relación a la presentación de la interesada de 16 de noviembre de 2022 se hizo presente la reiteración del oficio efectuado a la DE SEA por esta Superintendencia, y; se tuvo por presentada la presentación de la interesada de 25 de noviembre de 2022, por acompañados los documentos adjuntos a dicha presentación y se rechazó la solicitud de revisión conjunta con la Contraloría General de la República de los argumentos atinentes a los permisos urbanísticos acompañados por el Titular.

22° Mediante el OF. ORD. N°20239910284, de 27 de enero de 2023, la DE SEA emitió su pronunciamiento sobre la pertinencia de ingreso al SEIA consultada por esta Superintendencia.

23° Mediante Carta D.E. N°202399103100, de 7 de marzo de 2023, la DE SEA informó al Titular que dio respuesta a la solicitud de pertinencia de ingreso al SEIA efectuada por esta Superintendencia, de modo que, en caso de querer acompañar antecedentes adicionales, estos deben ser presentados directamente ante la SMA, en el marco del procedimiento Rol D-126-2022.

24° Con fecha 16 de marzo de 2023, Gisela Vila Ruz realizó una presentación en que solicitó que se exigiera a la DE SEA evacuar el informe requerido en la Res. Ex. N°3.

25° Luego, mediante **Res. Ex. N°5/Rol D-126-2022**, de 4 de abril de 2023 (en adelante, “Res. Ex. N°5”), se tuvo por incorporado al expediente del presente procedimiento el OF. ORD. N°20239910284, de 27 de enero de 2023, de la DE SEA; se levantó la suspensión del procedimiento; se tuvo presente la Carta D.E. N°202399103100, de 7 de marzo de 2023, de la DE SEA, y; en relación a la presentación de la interesada de 16 de marzo de 2023, se hizo presente la incorporación en el expediente del OF. ORD. N°20239910284, de 27 de enero de 2023, de la DE SEA. Asimismo, se requirió de información al Titular, entre otros, para efectos de determinar las circunstancias del artículo 40 de la LO-SMA, otorgando un plazo de 10 días hábiles para su entrega.

26° Con fecha 2 de mayo de 2023, el Titular efectuó una presentación en que solicitó que esta Superintendencia ponga término al procedimiento sancionatorio y absuelva al Titular.



27° Con fecha 5 de mayo de 2023, encontrándose dentro del plazo ampliado mediante **Res. Ex. N°6/Rol D-126-2022** de 25 de abril de 2023, el Titular presentó respuesta al requerimiento de información efectuado mediante Res. Ex. N°5, acompañando la documentación ahí indicada.

28° Con fecha 11 de mayo de 2023, Gisela Vila Ruz realizó una presentación en que solicitó incorporar al procedimiento observaciones relacionadas con el pronunciamiento de la DE SEA mediante Carta D.E. N°202399103100, de 7 de marzo de 2023 y, en relación con la respuesta al requerimiento de información referida en el considerando anterior.

29° Luego, mediante Memorándum D.S.C. N°385, de fecha 6 de junio de 2023, de DSC, se procedió a designar a Javiera Acevedo Espinoza como Fiscal Instructora Titular del presente procedimiento y a Ivonne Miranda Muñoz como Fiscal Instructora Suplente.

30° Mediante **Res. Ex. N°7/Rol D-126-2022** de 25 de agosto de 2023 (en adelante, "Res. Ex. N°7"), se tuvo por acompañada la presentación del Titular fecha 2 de mayo de 2023, respecto de su solicitud se hizo presente lo dispuesto en los artículos 53 y 54 de la LO-SMA, que fija las etapas y los plazos para la remisión de propuesta de Dictamen y la dictación de la Resolución que resuelve el procedimiento; se tuvo por acompañada la presentación del Titular de fecha 5 de mayo de 2023 y sus anexos; se tuvo por acompañada la presentación de la interesada de fecha 11 de mayo de 2023 y, a su solicitud, se hizo presente lo dispuesto en los artículos 53 y 54 de la LO-SMA, y; se incorporó al expediente la documentación ahí señalada.

31° Por último, mediante **Res. Ex. N°8/Rol D-126-2022** de 28 de septiembre de 2023 (en adelante, "Res. Ex. N°8"), se dispuso el cierre de la investigación.

IV. DESCARGOS DEL TITULAR

32° En cuanto a la imputación consistente en la modificación de proyecto inmobiliario sin contar con RCA, consistente en la construcción y operación del Proyecto en una superficie mayor a siete hectáreas y más de 300 viviendas, el Titular sostiene que, el Proyecto corresponde a un desarrollo inmobiliario global concebido desde sus inicios como un desarrollo por etapas, sectores, fases o zonas, cuya ejecución se inició con anterioridad a la entrada en vigencia del SEIA (3 de abril de 1997), por lo que, no requería ni requiere de una evaluación ambiental previa para su ejecución.

33° En efecto, sostiene que el Proyecto Lomas de Lo Aguirre constituiría un solo proyecto que se emplaza en un predio de 250 hectáreas ubicado en la comuna de Pudahuel, el cual habría sido continuamente desarrollado por el mismo Titular desde su origen y provisto por el mismo sistema sanitario desde sus orígenes, contaría con la misma infraestructura vial prevista desde su origen y, sería consistente con la publicidad comercial desde sus primeras etapas; por tanto, lo que se habría construido desde el mes de abril del año 1997 en adelante no correspondería a un cambio de consideración del Proyecto conforme con lo establecido en el literal g.2 del artículo 2 y en el literal h.1.3 del artículo 3 del RSEIA, sino que a su materialización.



34° En cuanto a su regulación urbanística el Titular indica que, si bien ha ido cambiando en el tiempo, se trataría de regulaciones dictadas para este terreno en particular, lo que daría cuenta de un desarrollo urbano dotado de unicidad. En efecto, la primera normativa que regularía este territorio particular corresponde al Decreto N°160, de 8 de septiembre de 1988, del Ministerio de Obras Públicas, que modificó el Plan Intercomunal de Santiago, aprobado por el Decreto Supremo N°2.387, de 10 de noviembre de 1960, del Ministerio de Obras Públicas (en adelante, "PIS"), dando origen al "Plan Seccional Lomas de Aguirre", en base al cual, junto con el Decreto N°123, de 17 de octubre de 1989, del Ministerio de Obras Públicas, que modificó el uso del suelo de la zona 2 para vivienda, se planificó e inició la ejecución del proyecto global.

35° En relación con el inicio de la ejecución del Proyecto, sostiene que esta se materializó con la subdivisión del Lote B, conforme a la Resolución N°004-89/1989, la cual, a su vez, autorizó el loteo de los lotes B1 y B2, dando origen a 118 lotes en el Lote B1 y 177 lotes en el Lote B2.

36° Luego, mediante la Resolución N°008-91, de 28 de marzo de 1991, de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Pudahuel (en adelante, "DOM"), modificada por la Resolución N°001-92, de 7 de enero de 1992, de la DOM, se aprobó el loteo del Lote B5 dando origen a las manzanas H, I, J, P y Q con 102 sitios en total.

37° Posteriormente, se presentaron diversos ajustes a dichos loteos, además de las correspondientes cesiones por concepto de áreas verdes, equipamiento y vialidad, en forma paralela se fueron obteniendo los permisos de edificación, se llevó a cabo la construcción y/o reacondicionamiento de los equipamientos correspondientes al supermercado, la capilla, y el Club House y se regularizaron urbanísticamente dos edificaciones de equipamiento existentes desde 1968 (oficinas de la empresa sanitaria y oficina parvularia).

38° En definitiva, el Titular afirma que posterior al año 1997 se han ejecutado, recibido y enajenado un total de 352 viviendas, las que, sumadas a las 192 viviendas ejecutadas a abril de 1997, da un total de 544 viviendas, asimismo, se han habilitado un total de 234 lotes para venta a terceros, de los cuales 95 se vendieron antes de abril de 1997 y 139 se enajenaron con posterioridad a dicha época.

39° Por su parte, respecto de la infraestructura sanitaria, sostiene que, el Proyecto estaría servido por un mismo sistema sanitario, diseñado en su origen para satisfacer únicamente las necesidades del Proyecto y, su dueño, la Empresa de Agua Potable Lo Aguirre S.A. (en adelante, "EMAPAL"), es una empresa relacionada al Titular. Respecto de su autorización, el Titular indica que, con fecha 3 de enero de 1989, EMAPAL presentó al Servicio Nacional de Obras Sanitarias antecedentes para obtener la autorización para instalar y explotar Servicios Públicos de Agua Potable y Alcantarillado en el "Loteo Lomas de Lo Aguirre", lo cual constaría en el Certificado D.T. N°008 otorgado por dicho Servicio de igual fecha. Posteriormente, con la entrada en vigencia de la Ley General de Servicios Sanitarios, mediante el Decreto N°1872, de 30 de julio de 1999, del Ministerio de Obras Públicas, se formalizarían las concesiones de producción y distribución de agua potable y de recolección y disposición de aguas servidas en el referido Loteo.



40° Al respecto, agrega que, de acuerdo al Decreto N°1872, al año 1999 EMAPAL atendía a sus usuarios con 297 de arranques de agua potable e igual número de uniones domiciliarias de alcantarillado, señalándose en el mismo Decreto que, al 2013 se contemplaba atender un total de 716 arranques de agua potable e igual número de uniones domiciliarias de alcantarillado, lo cual significaría que desde su origen se reconoció que el Proyecto estimaba servir una población de 716 arranques o viviendas.

41° En cuanto al proyecto aprobado por la RCA 1023/2008, el Titular señala que éste solo viene a ser parte del sistema de recolección y disposición de aguas servidas existente, el cual originalmente no contaba con un sistema de tratamiento, descargando el efluente en el río Mapocho y, la PTAS se implementó debido a la dictación de normas de emisión que obligaron a tratar los residuos líquidos que se descargan a cursos superficiales. Al respecto, agrega que la RCA 1023/2008 indicaría expresamente que el Proyecto corresponde a un lote inmobiliario con una capacidad de aproximadamente 700 casas y sitios y, que al año 2008, se contaría con un 50% de su desarrollo.

42° En relación con la infraestructura vial del Proyecto sostiene que, desde su origen se previó la vialidad estructurante del Proyecto, y se cedió al dominio público, con anterioridad a la entrada en vigencia del SEIA, la vía principal del proyecto, Avenida Doña Isabel, correspondiente a una calle de servicio y, luego, en calidad de vías locales, se incorporaron las vías Monte Carmelo, Monte Tabor Sur y Monte Tabor Norte, todo esto, sin perjuicio de la vialidades interiores propias de la ejecución de los respectivos loteos.

43° Otro elemento que se releva por el Titular para dar cuenta de la unidad inicial del Proyecto es su publicidad, la cual daría cuenta que, desde el inicio de su comercialización contempla una cantidad entre 600 y 700 familias y constituiría una ciudad Satélite en un terreno de 250 hectáreas.

44° Dicho lo anterior, el Titular agrega que el presente Proyecto debe ser considerado como una unidad, conforme a lo establecido en el Memorándum N°93/2020, de fecha 13 de agosto de 2020, de esta Superintendencia que "*Entrega Recomendaciones e Instrucciones para la Consideración de Fraccionamiento de Proyectos en la Elaboración de Informes de Fiscalización*", así como lo establecido en la jurisprudencia de los Tribunales Ambientales y por la Corte Suprema, que ratifican los criterios establecidos en el referido Memorándum.

45° Asimismo, sostiene que el Proyecto no habría sufrido cambios de consideración conforme con el literal g del artículo 2 del RSEIA que hayan derivado en la obligación de ingresar al SEIA, dado que, durante su desarrollo no se han ejecutado acciones o medidas tendientes a variar el proyecto original, el cual comprendió el total de viviendas, loteos y urbanizaciones, en una lógica de Ciudad Satélite, lo cual implicaría una planificación urbana con autonomía funcional respecto del núcleo urbano mayor y próximo, correspondiente a la ciudad de Santiago.



V. PRESENTACIONES EFECTUADAS POR EL TITULAR Y LA INTERESADA

A. Presentación 10 de agosto de 2022

46° Conforme se indicó anteriormente, con fecha 10 de agosto de 2022, la interesada realizó una presentación mediante la cual solicita tener presente sus consideraciones a los descargos del Titular, donde sostuvo que, además de lo imputado en la FdC, el Proyecto debió ingresar al SEIA por el literal h.1.2 del artículo 3 del RSEIA, pues su ejecución habría dado lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de la vía troncal “T37P Costanera Poniente Río Mapocho”, que, en el acceso al sector del Proyecto se denominaría “Avenida Doña Isabel”.

47° Luego, sostuvo que la primera autorización del Proyecto, correspondiente a la Resolución N°004-89/1989, se habría otorgado con las normas originales del Plan Seccional Lomas de Aguirre (en adelante, “Plan Seccional”) y no como indica el Titular en sus descargos, esto es, con las normas del D.S. N°123/1989 que modifica el Plan Seccional; asimismo, no se trataría un único proyecto desarrollado por etapas, pues, en ningún momento el Titular habría obtenido permiso de edificación o loteo con construcción simultánea para desarrollar un único proyecto.

48° Asimismo, agregó que el Titular podría decidir ejecutar nuevos proyectos inmobiliarios en los terrenos disponibles y, dado que el proyecto aprobado por la RCA 1023/2008 está dimensionado para una población estimada de 5.835 personas, lo cual equivaldría a 1.400 viviendas, el Titular podría considerar nuevas etapas y duplicar las 716 viviendas que menciona en sus descargos.

49° Por último, indicó que el hecho infraccional imputado no estaría prescrito, dado que, a la fecha no se han ejecutado obras de urbanización en el loteo Mar Báltico, ni los sitios de dicha etapa se encuentran a la venta, y; se daría cuenta de un supuesto impacto sinérgico entre el Proyecto y otros proyectos inmobiliarios desarrollados en el sector – Ciudad de Los Valles e Izarra de Lo Aguirre - como, por ejemplo, el incremento en los tiempos de desplazamiento de los usuarios interurbanos de la Ruta 68.

B. Presentación 15 de noviembre de 2022

50° Por su parte, con fecha 15 de noviembre de 2022, el Titular realizó una presentación en que hace presente sus consideraciones respecto a la presentación anterior, donde, respecto de la aplicabilidad del literal h.1.2 del artículo 3 del RSEIA, sostuvo que la vía troncal “T37P Costanera Poniente Río Mapocho”, denominada en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (en adelante, “PMRS”) como “Avenida Costanera” no habría sido ejecutada a la fecha. Por su parte, conforme al plano aprobado mediante la Resolución N°004-89/1989, la “Avenida Doña Isabel”, correspondería a la “Avenida Principal”, una vía de servicio 15 metros de ancho, mientras que la “Avenida Costanera” correspondería a una vía troncal de 25 metros de ancho.

51° A lo anterior agregó que, en la Resolución N°12/2017, de 7 de julio de 2017, de la DOM, por primera vez se reconocería la existencia de la vía



“T37P- Costanera Poniente Río Mapocho”, respecto de la cual se solicitó dejar como ensanche futuro la parte de la calzada que no correspondía al frente predial del terreno fusionado, lo que demostraría que dicha vía no se encontraría ejecutada. Lo anterior sería ratificado en la Resolución N°13/2019, de 17 de junio de 2019, de la DOM, que aprobó el Lote de la etapa “Mar Báltico”, la cual no ha sido ejecutada. Por tanto, la última aprobación Municipal ejecutada por el Titular correspondería la etapa “Bellavista IV”, donde solo se reconoce el perfil de 15 metros de ancho de la existente “Avenida Doña Isabel”.

52° Por su parte, reiteró lo sostenido en el escrito de descargos respecto de que el Proyecto consistiría en un único proyecto a ejecutarse en el tiempo, de acuerdo con un sistema de zonas, sectores, fases o etapas, cuya ejecución material se habría iniciado con anterioridad a la entrada en vigencia del SEIA y, que el Proyecto habría sido concebido desde sus inicios al amparo del Plan Seccional, dado que, la Resolución N°004-89/1989 autorizó la subdivisión del Lote B en 7 lotes y autorizó de forma simultánea el loteo de los lotes B1 y B2, dando origen a 118 lotes en el Lote B1 y 177 lotes en el Lote B2 y la modificación del Plan Seccional (D.S. N°123/1989) solo habría tenido por objeto modificar el uso de suelo de la zona 2 para vivienda.

53° En cuanto a lo indicado por la interesada respecto de la cantidad de viviendas del Proyecto, reitera lo indicado en los descargos, esto es, desde su origen se habría estimado una población de al menos 716 arranques o viviendas.

54° Respecto de la prescripción, sostiene que la etapa Mar Báltico no habría sido ejecutada y sus permisos se dejaron sin efectos y, reitera las alegaciones sostenidas en esta materia en su escrito de descargos.

55° Finalmente, respecto de la supuesta relación entre el Proyecto y los proyectos inmobiliarios Ciudad de los Valles e Izarra de Lo Aguirre, el Titular señala que, conforme a la LBMA el análisis de los impactos sinérgicos no sería aplicable en este caso, dado que solo aplica a proyectos que cuenten con RCA. Asimismo, aclara que únicamente participó en etapas de diseño del proyecto inmobiliario Ciudad de los Valles junto con otras sociedades desarrolladoras y, que dicho proyecto tiene una aprobación urbanística diferente al proyecto inmobiliario Lomas de Lo Aguirre.

C. Presentación 25 de noviembre de 2022

56° Con fecha 25 de noviembre de 2022, la interesada realizó una presentación en la que hace presente sus consideraciones respecto a la presentación del Titular efectuada con fecha 15 de noviembre de 2022, en que reitera la aplicabilidad del literal h.1.2 del artículo 3 del RSEIA, lo cual se debería a la incorporación de la vía “T37P Costanera Poniente Río Mapocho” como vía troncal en la modificación del PRMS efectuada mediante Resolución N°12, de enero de 2010, del Consejo Regional Metropolitano de Santiago, por lo que habría quedado afecta a la declaratoria de utilidad pública una extensión de 2,6 km del predio del Titular. En este sentido, señala que en la aprobación de loteo de la etapa “Bellavista IV”, efectuada mediante el CIP N° 382/2014, se habría dado lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de esta vía troncal, toda vez que, aproximadamente 400 m de ese lote enfrentarían la vía “T37P Costanera Poniente Río Mapocho”.



57° Asimismo, complementó sus presentaciones anteriores en relación con la supuesta relación entre el Proyecto y el proyecto inmobiliario Ciudad de los Valles y, reiteró la posibilidad del Titular de desarrollar nuevos proyectos inmobiliarios en los terrenos disponibles del Proyecto.

D. Presentación 11 de mayo de 2022

58° Finalmente, con fecha 11 de mayo de 2023, la interesada realizó una presentación en que solicitó incorporar al procedimiento observaciones relacionadas con el pronunciamiento de la DE SEA mediante Carta D.E. N°202399103100, de 7 de marzo de 2023 y en relación con la respuesta al requerimiento de información presentada por el Titular con fecha 5 de mayo de 2023, haciendo presente que, en su pronunciamiento, la DE SEA no analizó la aplicabilidad del literal h.1.2 del artículo 3 del RSEIA, ni tampoco consideró el expediente de evaluación del proyecto aprobado por la RCA 1023/2008, en lo relativo a la capacidad diseñada de la PTAS para atender a la población y viviendas del Proyecto.

59° Asimismo, reitera lo indicado en presentaciones anteriores en relación con que el Proyecto no se trataría de un único proyecto desarrollado por etapas, indica que el plan de desarrollo vigente de la empresa sanitaria EMAPAL prevé al año 2031 una población de 4.073 personas o 814 viviendas y reitera lo indicado respecto del supuesto impacto sinérgico generado por el Proyecto y otros proyectos inmobiliarios desarrollados en el sector.

VI. PRONUNCIAMIENTO DE LA DE SEA

60° Mediante el OF. ORD. N°20239910284, de 27 de enero de 2023, la DE SEA emitió su pronunciamiento sobre la pertinencia de ingreso al SEIA consultada por esta Superintendencia mediante la Res. Ex. N°3, reiterada mediante la Res. Ex. N°4, respecto de lo cual estableció que “[...] *en virtud de las características del proyecto Lomas de Lo Aguirre, este no debió ingresar en forma previa y obligatoria al SEIA, dado que se trata de un único proyecto de 783 viviendas (distribuidas entre viviendas construidas y lotes urbanizados explícitamente considerados para la construcción de viviendas) cuya ejecución comenzó con anterioridad a la entrada en vigencia de dicho instrumento de gestión ambiental*” (énfasis agregado).

61° Al respecto, la DE SEA sostiene en su pronunciamiento que, en base a los antecedentes que obran en el presente procedimiento, el Proyecto “[...] *no se trata de un proyecto que se ejecuta por etapas, sino más bien de un único proyecto cuya ejecución fue continua en el tiempo*” (énfasis agregado), **cuya ejecución material, iniciada en el año 1989, siempre consideró la construcción de aproximadamente 700 viviendas.**

62° Para llegar a esta conclusión, la DE SEA consideró los siguientes elementos: (i) el proyecto se ejecutó siempre en el mismo predio (Lote B); (ii) conforme al Decreto N°1872, de 30 de julio de 1999, del Ministerio de Obras Públicas, el Proyecto contemplaba atender un total de 716 arranques de agua potable e igual número de uniones domiciliarias de alcantarillado, lo cual es consistente con el número de viviendas declarado por el Titular; (iii) en el proyecto aprobado por la RCA 1023/2008 se estableció que la PTAS atenderá exclusivamente al Proyecto, el cual tendría una capacidad aproximada de 700 viviendas, y; (iv) la



publicidad acompañada por el Titular señala que el Proyecto tendría una capacidad para 700 familias.

63° Por su parte, se indica que **durante la ejecución del Proyecto no se verificaron partes, obras y/o acciones ejecutadas con posterioridad a la entrada en vigencia del SEIA que hayan derivado en cambios de consideración del proyecto original que hayan implicado la obligación del ingresar al SEIA** de conformidad con los literales g.1 y g.2 del artículo 2 del RSEIA en relación con el literal h.1.3 del artículo 3 del RSEIA, dado que el Proyecto originalmente fue concebido para acoger a un número aproximado de 700 viviendas.

64° Asimismo, se indica que “[...] *reiterando que el Proyecto comenzó a ejecutarse durante el año 1989, que el número aproximado de 700 viviendas fue alcanzado el año 2015 y que por lo tanto su construcción se produjo hasta dicho año, no resulta procedente que éste ingrese al SEIA*” (énfasis agregado).

65° Finalmente, la DE SEA hace presente que *“sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, se debe hacer especial énfasis en que el Proyecto objeto del presente informe no supera, en ningún caso, las 783 viviendas (sumando viviendas construidas y lotes urbanizados cuyo objeto explícito es la construcción posterior de viviendas), correspondiente al número de arranques existentes. En este sentido, cualquier construcción y/o loteo que se pretenda ejecutar en un futuro, deberá considerar el respectivo análisis del artículo 3 del Reglamento del SEIA – en particular del artículo 3 letra h) – y del artículo 2 letra g) del mismo cuerpo normativo, relativo a la ejecución de cambios de consideración”* (énfasis agregado).

VII. VALOR PROBATORIO DE LOS ANTECEDENTES QUE CONSTAN EN EL PRESENTE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO

66° El inciso primero del artículo 51 de la LO-SMA dispone que los hechos investigados y las responsabilidades de los infractores deberán acreditarse mediante cualquier medio de prueba admisible en derecho, los que se apreciarán conforme a las reglas de la sana crítica. Por su parte, el artículo 53 de la LO-SMA, dispone como requisito mínimo del Dictamen, señalar la forma como se han llegado a comprobar los hechos que fundan la formulación de cargos. En razón de lo anterior, la apreciación de la prueba en los procedimientos administrativos sancionadores que instruye la Superintendencia, con el objeto de comprobar los hechos que fundan la formulación de cargos, se realiza conforme a las reglas de la sana crítica.

67° La sana crítica es un régimen intermedio de valoración de la prueba, estando en un extremo la prueba legal o tasada y, en el otro, la libre o íntima convicción. Asimismo, es preciso indicar que la apreciación o valoración de la prueba es el proceso intelectual por el que el juez o funcionario público da valor, asigna mérito, a la fuerza persuasiva que se desprende del trabajo de acreditación y verificación acaecido por y ante él¹.

¹ Al respecto véase TAVOLARI, Raúl. El Proceso en Acción, Editorial Libromar Ltda., Santiago, 2000, p. 282.



68° La jurisprudencia ha añadido que la sana crítica implica un “[a]nálisis que importa tener en consideración las razones jurídicas, asociadas a las simplemente lógicas, científicas, técnicas o de experiencia en cuya virtud se le asigne o reste valor, tomando en cuenta, especialmente, la multiplicidad, gravedad, precisión, concordancia y conexión de las pruebas o antecedentes del proceso, de manera que el examen conduzca lógicamente a la conclusión que convence al sentenciador. En definitiva, se trata de un sistema de ponderación de la prueba articulado por medio de la persuasión racional del juez, quien calibra los elementos de juicio, sobre la base de parámetros jurídicos, lógicos y de manera fundada, apoyado en los principios que le produzcan convicción de acuerdo a su experiencia”².

69° Así las cosas, en este dictamen, y cumpliendo con el mandato legal, se utilizarán las reglas de la sana crítica para valorar la prueba rendida en el procedimiento sancionatorio que consta en el expediente, valoración que se llevará a cabo en los capítulos siguientes, referidos a la configuración de las infracciones, clasificación de las infracciones y ponderación de las circunstancias del artículo 40 de la LO-SMA.

VIII. SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE LA INFRACCIÓN

70° A continuación, para establecer la configuración del hecho que se estima constitutivo de infracción, se procederá a examinar lo señalado en el escrito de descargos, así como los antecedentes y prueba que constan en el procedimiento.

1. Naturaleza de la infracción imputada

71° El único **Cargo (N°1)** se configura como una infracción de aquellas tipificadas en el artículo 35 letra b) de la LO-SMA, en cuanto constituiría la ejecución de un proyecto para el que la ley exige una RCA sin contar con ella, que conforme con el considerando 16° de la FdC, consistió en la construcción de 544 viviendas, de las cuales 360 fueron ejecutadas con posterioridad al 3 de abril de 1997, realización de 851 lotes, de los cuales al menos 152 fueron habilitados con posterioridad a la misma fecha y, la superficie ejecutada del Proyecto corresponde a 62,7 hectáreas, todo lo cual supera los umbrales establecidos en el literal h.1.3 del artículo 3 del RSEIA de 300 viviendas y 7 ha.

2. Normativa infringida

72° Conforme se establece en el inciso primero del artículo 8 de la Ley N°19.300 “los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental”.

73° En este sentido, el literal h del artículo 10 de la Ley N°19.300 establece que “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”.

² Considerando vigésimo segundo sentencia de 24 de diciembre de 2012, Rol 8654-2012, Corte Suprema.



74° Por su parte, de conformidad con lo establecido en el literal g.2 del artículo 2 del RSEIA “[...] 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*”.

75° En línea con lo anterior, de conformidad con el literal h.1.3 del artículo 3 del RSEIA, “*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.1.3) Que **se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas***” (énfasis agregado).

76° De la normativa revisada es posible establecer que existe la obligación de los titulares de proyectos o actividades que se iniciaron con anterioridad a la entrada en vigencia del SEIA de evaluar ambientalmente las modificaciones de sus proyectos efectuadas desde el 3 de abril de 1997 en medida que constituyan cambios de consideración respecto del proyecto original. En este escenario, un cambio de consideración se verifica cuando la modificación del proyecto constituye por sí mismo un proyecto o actividad listado en el artículo 3 del RSEIA, que como vimos, en este caso sería un proyecto inmobiliario que se ejecuta en una zona saturada en una superficie superior a 7 hectáreas (62,7 ha) o comprenden la construcción de 300 o más viviendas (360 viviendas), lo cual conforme al considerando 16° de la FdC se verificó en la especie.

3. Análisis de descargos y examen de la prueba que consta en el procedimiento

77° Que, conforme a la alegación efectuada por el Titular en sus descargos y presentaciones, así como las efectuadas por la interesada en el presente procedimiento, es necesario establecer si el proyecto inmobiliario Lomas de Lo Aguirre fue planificado en su diseño original de la forma en que ha sido ejecutado hasta la fecha, o durante su ejecución fue objeto de modificaciones sustantivas respecto de dicho diseño que implicaron la obligación de ingresar al SEIA.

3.1. Regulación, permisos urbanísticos y diseño del Proyecto

78° En lo relativo a la regulación y los permisos urbanísticos relacionados con el Proyecto, **se pudo constatar que estos dan cuenta en**



forma unívoca que este tuvo una planificación territorial desde sus inicios en una superficie de aproximadamente 250 hectáreas dentro del Fundo Lo Aguirre. En efecto, conforme consta en el expediente, la primera regulación urbanística relacionada con el Proyecto, correspondiente al Decreto N°160, de 8 de septiembre de 1988, del Ministerio de Obras Públicas, que modificó el PIS dando origen al Plan Seccional Lomas de Aguirre, establece que el sector corresponde a un área *“de una superficie de aproximadamente 250 h [...] delimitada en el Plano denominado Seccional Lomas de Lo Aguirre, RM-PIS-88-18 por el polígono A-B-C-D-E-F-G-A”*³.

79° Asimismo, **se pudo constatar que en dicho Plan Seccional se establecieron normas específicas de subdivisión predial y edificación para las zonas del Proyecto donde los usos de suelo permitidos corresponden a vivienda y equipamiento.** Al respecto, se indica expresamente que mediante dicho Plan se busca *“establecer zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial y de edificación y trazados viales, en el área [...] ubicada en el Subsector Geográfico No. 31, “Pudahuel”, del Área de Expansión Urbana y en parte del Área Verde Intercomunal, en conformidad a lo graficado en el Plano RM-PIS-88-18, denominado “Seccional Lomas de Lo Aguirre”*⁴.

80° Luego, mediante la Resolución N°004-89/1989, se aprobó la subdivisión del predio del Plan Seccional Lomas de Lo Aguirre en 7 lotes, lo cual, según el titular corresponde al inicio de la ejecución del Proyecto. Al respecto, efectivamente **se pudo constatar que en dicha Resolución se estableció la subdivisión de la porción o Lote B del Fundo Lo Aguirre en 7 lotes**, a saber, B0, B1, B2, B3, B4, B5 y B6⁵ y, **asimismo, se constató que mediante dicha Resolución se aprobó el loteo de los Lotes B1 y B2 en 118 y 177 lotes, respectivamente**⁶.

81° Sobre este punto es importante relevar que, en la presentación efectuada con fecha 10 de agosto de 2022, la interesada sostuvo que la Resolución N°004-89/1989 se habría otorgado con las normas originales del Plan Seccional Lomas de Lo Aguirre (Decreto N°160, de 8 de septiembre de 1988, del Ministerio de Obras Públicas) y no con las normas del Decreto N°123, de 17 de octubre de 1989, del Ministerio de Obras Públicas que modifica el Plan Seccional, conforme indicó el Titular en sus descargos.

82° Revisada la normativa referida en el considerando anterior se pudo constatar que el D.S. N°123/1989 solo modifica el Plan Seccional Lomas de Lo Aguirre en lo relativo a las normas específicas de subdivisión predial y edificación para la zona *“31a Pudahuel Lo Aguirre”* y el uso de suelo de la zona 2 del Plan Seccional, habilitándolo para vivienda y equipamiento, por lo que, resulta impreciso lo indicado por la interesada y, de haber sido efectivos sus argumentos, esto no influiría, dado que, tanto el Plan Seccional como el D.S. N°123/1989 corresponden a normativa exigible para el Titular.

³ Decreto N°160, de 8 de septiembre de 1988, del Ministerio de Obras Públicas, Artículo 1.

⁴ Decreto N°160, de 8 de septiembre de 1988, del Ministerio de Obras Públicas, Artículos 1 y 4. Mediante el Decreto N°123, de 17 de octubre de 1989, del Ministerio de Obras Públicas, se modificaron las normas específicas de subdivisión predial y edificación de la Ordenanza del Plan Intercomunal de Santiago para el sector 31 a Pudahuel – Lo Aguirre, el cual a su vez conforma el Plan Seccional Lomas de Aguirre.

⁵ Resolución N°004-89, de 13 de enero de 1989, de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Pudahuel, Resuelvo primero, p. 2 y ss.

⁶ Resolución N°004-89, de 13 de enero de 1989, de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Pudahuel, Resuelvo primero, p. 4.



83° Por lo cual, se constata que, efectivamente el Proyecto se planificó e inició su ejecución conforme con el Plan Seccional Lomas de Lo Aguirre, la Resolución N°004-89/1989 y el D.S. N°123/1989.

84° Por su parte, esta Fiscal Instructora pudo constatar que los permisos urbanísticos sucesivos relacionados con el desarrollo del Proyecto, correspondientes a nuevos loteos y subdivisiones, permisos de edificación, recepciones de edificación y recepciones de urbanización, siempre se otorgaron dentro de los límites del predio de 250 hectáreas correspondiente al ex Lote B y todos estos permisos han sido tramitados por el mismo titular, Sociedad Inmobiliaria Santa Isabel S.A. desde el año 1989 al 2019⁷.

85° Por tanto, conforme se ha referido latamente en la presente Resolución y, en atención a los considerandos anteriores, es posible establecer que, efectivamente el Proyecto inició su ejecución en el año 1989, por tanto, se trata de un proyecto que se comenzó a ejecutar con anterioridad a la entrada en vigencia del SEIA – 3 de abril de 1997 -. Asimismo, a la fecha se han ejecutado un total de 785 lotes, de los cuales, 544 corresponden a viviendas, 236 corresponden a lotes sin construcción de viviendas por parte del Titular y 5 lotes corresponde a equipamiento destinado al proyecto inmobiliario – a saber, oficinas de la empresa sanitaria, oficina parvularia, supermercado, capilla y Club House -⁸.

86° En cuanto al diseño del Proyecto, el Titular señala en sus descargos que “[...] existe una lógica constructiva que permite concluir que el Proyecto se orienta a un crecimiento de sur a norte, desde el fin del predio hasta la carretera (siendo éste su límite natural), y ello va de la mano a la infraestructura y equipamiento estructurante”. Refuerza esta idea sosteniendo que “[...] conforme se puede observar en el Plano de Subdivisión y Loteo de 1989 (el cual se remite al Plan Seccional), ya se contemplaba el acceso al predio por medio de la Ruta 68 conectándose con la avenida hoy conocida como Avenida Doña Isabel. Por tanto, el eje vial estructurante del Proyecto es preexistente, configurando el acceso al Proyecto y conectando todos los lotes (salvo el lote B0 reservado como Área de Preservación Ecológica). Ello es particularmente revelador, ya que el Proyecto se ha construido desde el término del camino avanzando hasta el acceso de este, ello en la Ruta 68 (de sur a norte), reflejando un claro límite dado por la carretera. Esto da cuenta de una planificación orgánica en el proceso constructivo” (énfasis agregado).

87° Para acreditar lo anterior, esta Fiscal Instructora efectuó una revisión de imágenes satelitales para comprobar, si se verifica la lógica constructiva señalada por el Titular, pudiendo constatar que efectivamente se observa un avance constructivo global del Proyecto en dirección sur a norte, conforme dan cuenta las siguientes imágenes:

⁷ Las resoluciones que dan cuenta de la obtención de permisos urbanísticos asociados al Proyecto fueron presentadas por el Titular con fecha 15 de enero de 2020 en respuesta al requerimiento de información formulado mediante Resolución Exenta N°1616, de 20 de noviembre de 2019, de esta Superintendencia, las cuales se encuentran disponible en los documentos Anexos del IFA DFZ-2021-2455-XIII-SRCA.

⁸ Antecedente detallado en planilla Excel titulada “Listado Casas y Lotes LDLA Consolidado”, acompañada por el Titular en presentación de 5 de mayo de 2023, en respuesta del requerimiento de información formulado mediante Res. Ex. N°5.



Figura 2. Ejecución del proyecto inmobiliario Lomas de Lo Aguirre al año 2008



Fuente: Elaboración propia en base a imagen satelital de Google Earth

Figura 3. Ejecución del proyecto inmobiliario Lomas de Lo Aguirre al año 2014



Fuente: Elaboración propia en base a imagen satelital de Google Earth



Figura 4. Ejecución del proyecto inmobiliario Lomas de Lo Aguirre al año 2017



Fuente: Elaboración propia en base a imagen satelital de Google Earth

88° A partir de lo anterior, es posible asentar que **el Proyecto efectivamente se ha desarrollado con un diseño de sur a norte, lo cual constituye un indicio relevante de la existencia de una lógica constructiva planificada** en los términos señalados por el Titular.

89° Conforme a lo analizado hasta ahora, es posible asentar que, efectivamente como señala el Titular en sus descargos: (i) **el Proyecto fue diseñado originalmente en una época previa a la entrada en vigencia del SEIA – año 1989 – y ha sido ejecutado desde dicha época a partir de la primera subdivisión del Lote B del Fundo Lo Aguirre efectuada mediante la Resolución N°004-89/1989;** (ii) **ha sido ejecutado durante todo su desarrollo en un mismo predio de 250 hectáreas aproximadas;** (iii) **tiene una regulación urbanística uniforme que fue establecida por primera vez en el Plan Seccional Lomas de Lo Aguirre y sus modificaciones posteriores que establecieron normas específicas de subdivisión predial y edificación;** (iv) **y todos los permisos de índole urbanística han sido tramitados por el mismo Titular.**

90° Finalmente, conforme a lo analizado en la presente Resolución, es posible establecer que **este pronunciamiento resulta conteste con el análisis y las conclusiones del pronunciamiento efectuado por la DE SEA mediante OF. ORD. N°20239910284, de 27 de enero de 2023.**

91° En efecto, la DE SEA concluyó que el proyecto inmobiliario Lomas de Lo Aguirre es **un único proyecto de 783 viviendas construidas y lotes urbanizados**, cuya ejecución comenzó con anterioridad a la entrada en vigencia del SEIA y ha sido continua en el tiempo.

92° Asimismo, la DE SEA señaló **que no se verificaron partes, obras y/o acciones ejecutadas con posterioridad a la entrada en vigencia del**



SEIA que hayan derivado en cambios de consideración del proyecto original que hayan implicado la obligación del ingresar al SEIA.

3.2. Infraestructura sanitaria del Proyecto

93° Por su parte, en lo relativo a la infraestructura sanitaria, en el Certificado D.T. N°8, de 3 de enero de 1989, del Ingeniero Jefe del Departamento Nacional Técnico del Servicio Nacional de Obras Sanitarias, dependiente del Ministerio de Obras Públicas, consta que **EMAPAL presentó a dicho Servicio con fecha 9 de diciembre del año 1988 los antecedentes para obtener la autorización para instalar y explotar servicios públicos de agua potable y alcantarillado en el loteo Lomas de Lo Aguirre⁹**, lo cual permite asentar que las autorizaciones del sistema sanitario del Proyecto se solicitaron previo a la entrada en vigencia del SEIA.

94° Asimismo, en atención a la nueva regulación y orgánica en materia sanitaria materializada a través de la dictación de la Ley General de Servicios Sanitarios, se pudo constatar que efectivamente en el Decreto Supremo N°1872, de 30 de julio de 1999, del Ministerio de Obras Públicas, **fue formalizada en forma de concesión de servicios públicos de producción y distribución de aguas potable y recolección y disposición de aguas servidas, la autorización otorgada por el Servicio Nacional de Obras Sanitarias, la cual fue otorgada de pleno derecho a EMAPAL.** Asimismo, en dicho Decreto se señala expresamente que **EMAPAL prestaba dichos servicios desde el 21 de junio de 1989¹⁰.**

95° Al respecto, cabe agregar que citando el Plan de Desarrollo presentado por EMAPAL, el referido Decreto señala que se contaba “[...] **al año 1999 con 297 arranques de agua potable e igual número de uniones domiciliarias de alcantarillado**” y que “[...] **para el año 2013, se contempla atender con 716 arranques de agua potable e igual número de uniones domiciliarias de alcantarillado**” (énfasis agregado)¹¹.

96° Respecto de lo anterior, cabe destacar que, conforme a la información que consta en el expediente del presente procedimiento, **al año 1997 o previo a la entrada en vigencia del SEIA, se encontraban construidas 192 viviendas y ejecutados 95 lotes, lo cual da un total de 287 viviendas y lotes existentes a dicha fecha, valor que es consistente con los 297 arranques de agua potable y uniones domiciliarias de alcantarillado existentes al año 1999.**

⁹ El Certificado asociado a la presentación de los antecedentes para obtener autorización para instalar y explotar servicios públicos de agua potable y alcantarillado en el loteo Lomas de Lo Aguirre fue presentado por el Titular con fecha 15 de enero de 2020 en respuesta al requerimiento de información formulado mediante Resolución Exenta N°1616, de 20 de noviembre de 2019, de esta Superintendencia, las cuales se encuentran disponible en los documentos Anexos del IFA DFZ-2021-2455-XIII-SRCA.

¹⁰ El Decreto Supremo N°1872, de 30 de julio de 1999, del Ministerio de Obras Públicas fue presentado por el Titular con fecha 15 de enero de 2020 en respuesta al requerimiento de información formulado mediante Resolución Exenta N°1616, de 20 de noviembre de 2019, de esta Superintendencia, las cuales se encuentran disponible en los documentos Anexos del IFA DFZ-2021-2455-XIII-SRCA.

¹¹ Ídem.



97° Por su parte, revisando el Plan de Desarrollo presentado por EMAPAL a la SISS con fecha 7 de junio de 1999¹², fue posible constatar que en la Tabla N°11 de dicho documento, en que se efectúa la proyección de habitantes a 15 años – considerando en promedio 5 habitantes por vivienda –, **efectivamente al año 2013 se proyectaba la construcción de aproximadamente 716 viviendas:**

Figura 5. Proyección de habitantes del Proyecto

Proyección de habitantes a 15 años		
Año	N° de Viviendas	Habitantes
1999	297	1485
2000	327	1635
2001	357	1785
2002	387	1935
2003	417	2085
2004	447	2235
2005	477	2385
2006	506	2530
2007	536	2680
2008	566	2830
2009	596	2980
2010	626	3130
2011	656	3280
2012	686	3430
2013	716	3580

Fuente: Tabla N°11 de Plan de Desarrollo Empresa de Agua Potable Lo Aguirre de 7 de junio de 1999

98° En este orden de ideas, conviene destacar que, luego el Plan de Desarrollo efectúa una proyección de la demanda de agua potable y de la descarga de aguas servidas en atención a la proyección de crecimiento indicada en el considerando anterior, lo cual se realizó en base a los antecedentes de producción y distribución de agua potable y recolección y disposición de aguas servidas recabados en el Proyecto entre los años 1996 y 1998 y a la infraestructura – estanques – existentes.

99° Respecto lo anterior, esta Fiscal Instructora revisó los antecedentes relativos a las proyecciones de caudal medio de agua potable, caudal medio de aguas servidas y el balance de la oferta y la demanda, **constatando que efectivamente el Plan de Desarrollo contempló el aumento de la demanda de estos servicios considerando un crecimiento de 716 viviendas habitadas por 5 personas promedio en cada una, dado que, la varianza de la proyección de caudal de agua potable, caudal de aguas servidas y demanda total por habitante es cercana a cero durante todo el periodo proyectado, considerando invariabilidad en la oferta de agua respecto al volumen total de estanques.**

100° Lo anterior implica que, **conforme al avance de la ejecución del Proyecto, existirá la misma capacidad de abastecimiento de estos servicios para toda la población cuyo crecimiento se proyecta en atención al incremento de la cantidad de viviendas en el tiempo, conforme consta en la siguiente Tabla:**

¹² Antecedente presentado por el Titular en presentación de 5 de mayo de 2023, en respuesta del requerimiento de información formulado mediante Res. Ex. N°5.



Figura 6. Proyección de incremento de viviendas y habitantes, caudal medio de agua potable y de aguas servidas, demanda proyectada en estanques existentes y varianza en la disponibilidad de caudal de agua potable y agua servida por habitante

Año	Viviendas	Habitantes	Caudal Medio Aguas Potables (L/s)	Caudal Medio Aguas servidas (L/s)	Total Oferta Estanques (m ³) ¹³	Total Demanda (m ³) ¹⁴	Caudal potable/Habitantes	Caudal Servidas/Habitantes	Demanda Total/Habitantes
1999	297	1485	10,3	7,2	1218	480	0,01	0,005	0,32
2000	327	1635	11,3	7,9	1218	512	0,01	0,005	0,31
2001	357	1785	12,4	8,7	1218	547	0,01	0,005	0,31
2002	387	1935	13,4	9,4	1218	582	0,01	0,005	0,30
2003	417	2085	14,4	10,1	1218	617	0,01	0,005	0,30
2004	447	2235	15,8	11,1	1218	651	0,01	0,005	0,29
2005	477	2385	16,5	11,6	1218	686	0,01	0,005	0,29
2006	506	2530	17,5	12,3	1218	719	0,01	0,005	0,28
2007	536	2680	18,6	13	1218	754	0,01	0,005	0,28
2008	566	2830	19,6	13,7	1218	788	0,01	0,005	0,28
2009	596	2980	20,6	14,4	1218	823	0,01	0,005	0,28
2010	628	3140	21,6	15,1	1218	858	0,01	0,005	0,27
2011	656	3280	22,7	15,9	1218	892	0,01	0,005	0,27
2012	686	3430	23,8	16,7	1218	926	0,01	0,005	0,27
2013	716	3580	24,8	17,4	1218	959	0,01	0,005	0,27
Varianza							0,000	0,000	0,000

Fuente: Elaboración propia en base a Plan de Desarrollo Empresa de Agua Potable Lo Aguirre de 7 de junio de 1999

101° En este ámbito, es importante relevar que el mismo Plan de Desarrollo señala expresamente que *“EMAPAL cuenta con una cobertura del servicio de agua potable en el área de concesión de 100%, es decir cada vivienda tiene su propio arranque, por lo tanto el número de arranques es igual al número de viviendas”* (énfasis agregado).

102° Lo anterior permite confirmar el análisis efectuado por esta Fiscal Instructora, en orden de que **el número de arranques es consistente con el número de viviendas y loteos urbanizados del Proyecto, por tanto, efectivamente es posible establecer que la infraestructura sanitaria de éste fue diseñada desde un comienzo de su ejecución por parte del Titular.**

103° Este punto se encuentra reforzado por el Proyecto aprobado mediante la RCA 1023/2008, en cuya Declaración de Impacto Ambiental, presentada con fecha 10 de abril de 2008, se indica expresamente que el Proyecto *“[...] corresponde a un Loteo Inmobiliario, con una capacidad de aproximadamente 700 casas y sitios”*¹⁵ y que *“[...] actualmente el loteo cuenta con un 50% del desarrollo total del proyecto”*¹⁶.

104° Al respecto es importante relevar que, en las presentaciones de fechas 10 de agosto de 2022 y 11 de mayo de 2023, la interesada sostuvo que el proyecto aprobado por la RCA 1023/2008 está dimensionado para una población de 5.835 personas, lo cual es efectivo de acuerdo con los considerandos 3, 3.1 y 3.3.1 de la referida RCA. En

¹³ Correspondiente al volumen de oferta de estanques sector alto y estanques sector bajo.

¹⁴ Correspondiente al volumen de demanda de estanques sector alto y estanques sector bajo.

¹⁵ 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”*, Sección 1.4.

¹⁶ Ídem.



relación con esto, la interesada sostuvo que el Titular podría considerar nuevas etapas y duplicar las 716 viviendas mencionadas en sus descargos, considerando que, bajo su entendimiento, la capacidad de la PTAS podría abastecer hasta 1.400 viviendas.

105° Frente a lo anterior, es importante establecer que dicho antecedente por sí solo no es suficiente para presumir que el Titular continuará ejecutando su Proyecto hasta llegar a la cantidad de viviendas indicadas por la interesada, en consideración a que sólo se trata de un factor de diseño de la PTAS¹⁷.

106° Sin embargo, en esta materia se debe considerar lo indicado por la DE SEA en el OF. ORD. N°20239910284, de 27 de enero de 2023, en relación con que **“cualquier construcción y/o loteo que se pretenda ejecutar en un futuro, deberá considerar el respectivo análisis del artículo 3 del Reglamento del SEIA – en particular del artículo 3 letra h) – y del artículo 2 letra g) del mismo cuerpo normativo, relativo a la ejecución de cambios de consideración”** (énfasis agregado).

107° Por tanto, **cualquier modificación del Proyecto por sobre lo constatado por la DE SEA y en el presente procedimiento, debe efectuarse en atención a la regulación vigente en materia ambiental**, esto implica, que se deberá analizar conforme con los artículos 2 letra g) y 3 del RSEIA si futuras modificaciones del Proyecto deben ingresar al SEIA.

108° Asimismo, este pronunciamiento no exime al Titular del cumplimiento del marco normativo de carácter ambiental y sectorial exigible para el Proyecto.

109° Finalmente, se reitera lo indicado en los dos considerandos anteriores, respecto de lo sostenido por la interesada en su presentación de 11 de mayo de 2023, esto es, que el Plan de Desarrollo vigente de EMAPAL proyecta al año 2031 una población de 4.073 personas o 814 viviendas.

3.3. Infraestructura vial del Proyecto

110° Por su parte, en relación con la infraestructura vial, se constató que efectivamente **la Avenida Doña Isabel**, que el Titular indica como la vía estructurante del Proyecto, **fue prevista con anterioridad a la entrada en vigencia del SEIA**, dado que, en los planos de la subdivisión y loteo aprobada mediante la ya referida Resolución N°004-89/1989, específicamente en el plano N°2, Proyecto Lomas de Lo Aguirre, elaborado el mes de agosto de 1988, se constató que efectivamente el Proyecto incluyó dicha Avenida dentro de su diseño original¹⁸.

¹⁷ Al respecto, cabe relevar que este proyecto se encuentra fiscalizado por esta Superintendencia bajo a la unidad fiscalizable “PTAS Lomas de Lo Aguirre - Pudahuel”, respecto del cual, a la fecha, no se han constatado hallazgos que puedan ser constitutivos de hechos infraccionales de competencia de este Servicio.

¹⁸ Los planos de la subdivisión y loteo aprobados mediante la Resolución N°004-89/1989 fueron presentado por el Titular con fecha 15 de enero de 2020 en respuesta al requerimiento de información formulado mediante Resolución Exenta N°1616, de 20 de noviembre de 2019, de esta Superintendencia, las cuales se encuentran disponible en los documentos Anexos del IFA DFZ-2021-2455-XIII-SRCA.



111° Ahora bien, resulta conveniente aclarar en este acápite referido a vialidad lo sostenido por la interesada en cuanto a que el Proyecto debió ingresar al SEIA por el literal h.1.2 del artículo 3 del RSEIA, pues su ejecución habría dado lugar a la incorporación al dominio nacional de público de la vía troncal “T37P Costanera Poniente Río Mapocho”, que, en el acceso al sector del Proyecto se denominaría “Avenida Doña Isabel”.

112° Al efecto, en primer lugar, es necesario establecer que, conforme al literal h.1.2 del artículo 3 del RSEIA, deben ingresar al SEIA los proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas, en medida **“que *den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales*”** (énfasis agregado).

113° Respecto de esta materia, en el artículo 2.3.2 de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “OGUC”) se clasifican las vías urbanas de uso público intercomunales y comunales destinadas a la circulación vehicular en expresa, troncal, colectora, de servicio y local.

114° Conforme da cuenta esta normativa y se indica por el Titular y la interesada en sus presentaciones, un criterio determinante para establecer en qué categoría se clasifica una vía urbana corresponde a la distancia entre líneas oficiales, que en el caso de las vías expresas no debe ser inferior a 50 metros, en las vías troncales no debe ser inferior a 30 metros, en las vías colectoras no debe ser inferior a 20 metros, en las vías de servicio no debe ser inferior a 15 metros y, en las vías locales no debe ser inferior a 11 metros.

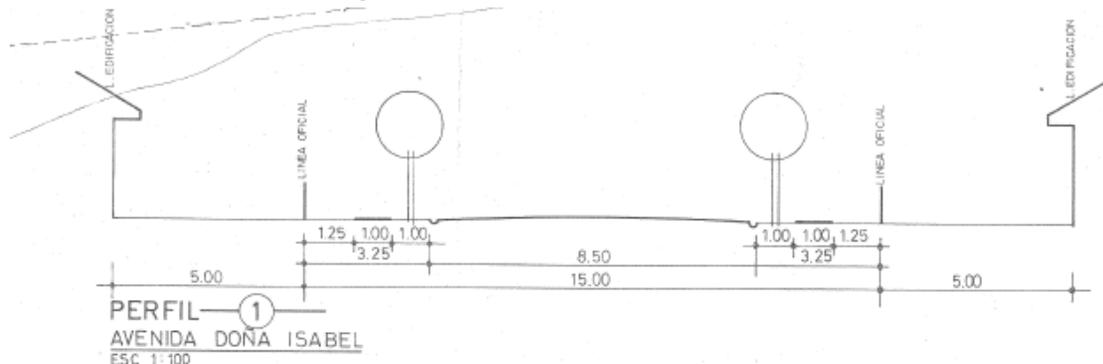
115° Por tanto, es importante establecer en esta materia que, **las vías expresas o troncales** son aquellas vías urbanas de uso público intercomunales y comunales destinadas a la circulación vehicular **cuya distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior de 50 y 30 metros**, respectivamente. Asimismo, los proyectos inmobiliarios o actividades y sus modificaciones que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas, **deben ingresar al SEIA en medida que den lugar a la incorporación del dominio nacional de uso público de alguna de estas vías.**

116° Respecto de esta materia, esta Fiscal Instructora constató que, **efectivamente la Avenida Doña Isabel corresponde a una vía de servicio**, pues esta avenida fue prevista en los planos de la subdivisión y loteo aprobada mediante la Resolución N°004-89/1989, específicamente en el plano N°2, Proyecto Lomas de Lo Aguirre¹⁹, **donde se establece expresamente que su distancia entre las líneas oficiales es de 15 metros, lo cual coincide con las características de una vía de servicio atendida la clasificación efectuada en el artículo 2.3.2 de la OGUC:**

¹⁹ Los planos de la subdivisión y loteo aprobados mediante la Resolución N°004-89/1989 fueron presentado por el Titular con fecha 15 de enero de 2020 en respuesta al requerimiento de información formulado mediante Resolución Exenta N°1616, de 20 de noviembre de 2019, de esta Superintendencia, las cuales se encuentran disponible en los documentos Anexos del IFA DFZ-2021-2455-XIII-SRCA.



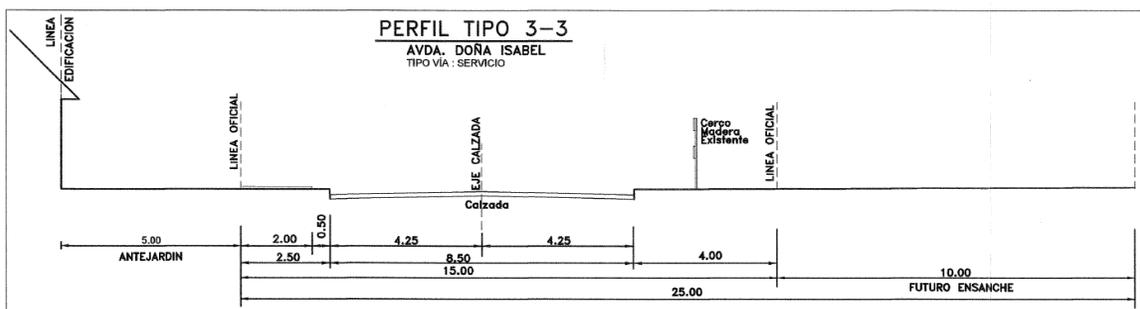
Figura 7. Perfil de Avenida Doña Isabel



Fuente: Plano N°2, Proyecto Lomas de Lo Aguirre, de agosto de 1988, aprobado mediante Resolución N°004-89/1989

117° Asimismo, la calidad de vía de servicio de esta avenida se confirma en el plano 01, LAM 01- Loteo Propuesto, elaborado en marzo de 2018, aprobado mediante la Resolución de Aprobación de Loteo N°13/2019, de fecha 17 de junio de 2019, de la DOM²⁰, donde se establece expresamente dicha calidad al indicar “*Tipo vía: Servicio*”:

Figura 8. Perfil de Avenida Doña Isabel



Fuente: Plano 01, LAM 01- Loteo Propuesto, de marzo de 2018, aprobado mediante Resolución de Aprobación de Loteo N°13/2019, de fecha 17 de junio de 2019, de la DOM

118° En relación con esta Avenida además se constató que fue cedida al dominio nacional de uso público mediante la Resolución de Aprobación de Loteo DFL 2 con construcción simultánea N°28/2014, de 14 de agosto de 2014 de la DOM²¹, donde se establece expresamente una cesión por vialidad del 5,16% del lote, correspondiente a una superficie de 16.951,04 m², conforme se da cuenta a continuación:

²⁰ El plano del loteo y la Resolución de Aprobación de Loteo N°13/2019, de fecha 17 de junio de 2019, de la DOM fueron presentado por el Titular con fecha 15 de enero de 2020 en respuesta al requerimiento de información formulado mediante Resolución Exenta N°1616, de 20 de noviembre de 2019, de esta Superintendencia, las cuales se encuentran disponible en los documentos Anexos del IFA DFZ-2021-2455-XIII-SRCA.

²¹ La Resolución de Aprobación de Loteo DFL 2 con construcción simultánea N°28/2014, de 14 de agosto de 2014 de la DOM fue presentada por el Titular con fecha 15 de enero de 2020 en respuesta al requerimiento de información formulado mediante Resolución Exenta N°1616, de 20 de noviembre de 2019, de esta Superintendencia, las cuales se encuentran disponible en los documentos Anexos del IFA DFZ-2021-2455-XIII-SRCA.



Figura 9. Porcentaje y superficie de cesión de vialidad efectuada por el Proyecto

PORCENTAJES	SUPERFICIE (m2)	%	CANTIDAD
COPES	125	18.89%	62.068,07
ÁREAS VERDES (CESIÓN)	15	2.36%	7.749,03
ECUPEMIENTO (CESIÓN)	1		1.171,39
VIALIDAD (CESIÓN)		5.16%	16.951,04
RESERVA PROPIETARIO	1	73.59%	241.843,86
SUPERFICIE TOTAL		100%	

Fuente: Resolución de Aprobación de Loteo DFL 2 con construcción simultánea N°28/2014, de 14 de agosto de 2014 de la DOM

119° Al respecto, el plano aprobado mediante la Resolución de Aprobación de Loteo DFL 2 con construcción simultánea N°28/2014, efectivamente ilustra la Avenida Doña Isabel dentro de dicho diseño y no la Avenida Costanera Poniente Río Mapocho:

Figura 10. Plano aprobado mediante Resolución de Aprobación de Loteo DFL 2 con construcción simultánea N°28/2014



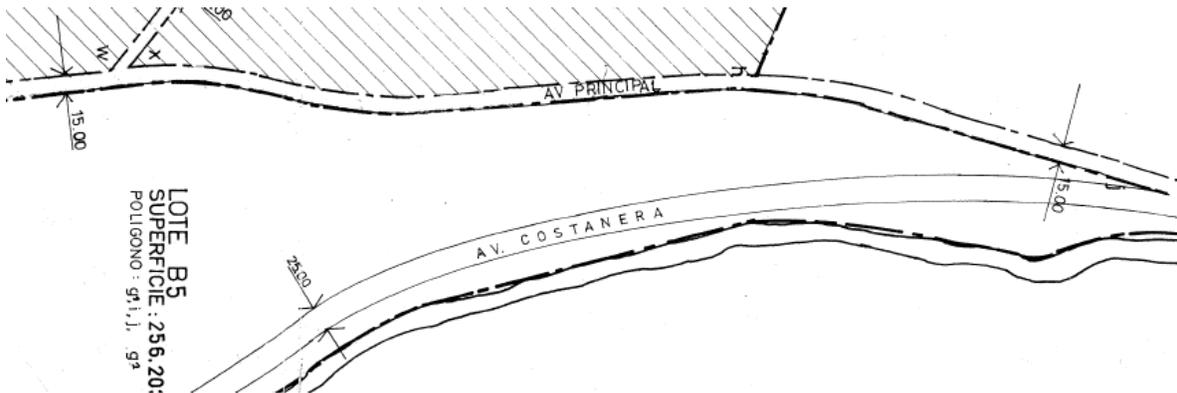
Fuente: Presentación efectuada por el Titular en el procedimiento sancionatorio con fecha 15 de noviembre de 2022

120° Por su parte, se pudo constatar en el plano N°0A, Proyecto Subdivisión Lomas de Lo Aguirre, elaborado el mes de octubre de 1988²² que la **Avenida Doña Isabel** (en dicho plano denominada como Avenida Principal) es distinta a la avenida señalada por la interesada como troncal, a saber, la **Avenida Costanera Poniente Río Mapocho** (en dicho plano denominada como Avenida Costanera). Asimismo, se constató que la **Avenida Principal efectivamente tiene un ancho proyectado de 15 metros**, mientras que, la **Avenida Costanera tiene un ancho proyectado de 25 metros**:

²² Los planos de la subdivisión y loteo aprobados mediante la Resolución N°004-89/1989 fueron presentado por el Titular con fecha 15 de enero de 2020 en respuesta al requerimiento de información formulado mediante Resolución Exenta N°1616, de 20 de noviembre de 2019, de esta Superintendencia, las cuales se encuentran disponible en los documentos Anexos del IFA DFZ-2021-2455-XIII-SRCA.



Figura 11. Avenida Principal (futura Avenida Doña Isabel) y Avenida Costanera (T37P Costanera Poniente Río Mapocho Avenida Costanera)



Fuente: Plano N°0A, Proyecto Subdivisión Lomas de Lo Aguirre, de octubre de 1988, aprobado mediante Resolución N°004-89/1989

121° Asimismo, en base a imágenes satelitales se pudo constatar que efectivamente la Avenida Costanera Poniente Río Mapocho no se encuentra ejecutada a la fecha, conforme se da cuenta a continuación:

Figura 12. Avenidas principales relacionadas con el Proyecto



Simbología: En el recuadro rojo se encuentra el trazado de la Avenida Costanera Poniente Río Mapocho donde consta que no se encuentra ejecutada (sin pavimentar).

Fuente: Elaboración propia en base a imagen satelital de Google Earth (de agosto 2023)

122° Por tanto, esta Fiscal Instructora constató que la **Avenida Costanera Poniente Río Mapocho no ha sido implementada a la fecha con ocasión del Proyecto**, dado que, no consta en el expediente la cesión de dicha Avenida al dominio público



por parte del Titular y los loteos ejecutados solo reconocen como vía principal la Avenida Doña Isabel²³.

123° No obstante, se hace presente que, conforme indica la interesada en su presentación de fecha 25 de noviembre de 2022, en la modificación del PRMS efectuada mediante Resolución N°12, de enero de 2010, del Consejo Regional Metropolitano de Santiago, se incorporó la vía “T37P Costanera Poniente Río Mapocho” como vía troncal, lo cual implicaría que parte del predio del Titular quede afecto a la declaratoria de utilidad pública.

124° Respecto de este punto, cabe tener presente lo establecido en los incisos primero y segundo del artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que establece lo siguiente: ***“En toda urbanización de terrenos se cederá gratuita y obligatoriamente para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento, las superficies que señale la Ordenanza General, las que no podrán exceder del 44% de la superficie total del terreno original. Las urbanizaciones de terreno podrán voluntariamente ceder superficies que excedan dicho porcentaje, sujeto siempre a aprobación previa de la municipalidad respectiva. Si el instrumento de planificación territorial correspondiente contemplare áreas verdes de uso público o fajas de vialidad en el terreno respectivo, las cesiones se materializarán preferentemente en ellas”*** (énfasis agregado).

125° De lo anterior, es posible establecer que, las cesiones al dominio nacional de uso público de, de entre otras, infraestructura vial, se materializa mediante la urbanización o loteo de los predios y, si el instrumento de planificación territorial contempla fajas de vialidad, su cesión se materializa en la Resolución de la DOM que otorga el loteo o urbanización del predio.

126° Por lo cual, pese a que el PRMS incorporó la Avenida Costanera Poniente Río Mapocho como vía troncal, su cesión al dominio nacional de uso público solo se materializará, con ocasión de la ejecución del Proyecto, una vez aprobada una resolución de loteo o urbanización en cuyos planos y diseño se contemple la ejecución de esta Avenida, caso en el cual, el Proyecto deberá ingresar al SEIA de conformidad con lo establecido en el literal 2.g del artículo 2 y del literal h.1.2 del artículo 3, ambos del RSEIA.

127° Lo anterior se ratifica en el artículo 16 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Pudahuel, de diciembre de 2020, donde se establece expresamente que el tramo entre la vía “P25C Avenida Doña Isabel” y el “Límite urbano sur Lo Aguirre (tramo 31-32)” de la vía Avenida Costanera Poniente Río Mapocho (identificada como “T37P Costanera Poniente Río Mapocho”) no existe a la fecha, encontrándose su construcción proyectada.

128° **Por tanto, resulta improcedente lo indicado por la interesada, en medida que la vía troncal Avenida Costanera no ha sido ejecutada ni cedida al dominio nacional de uso público con ocasión de la ejecución del Proyecto, constatando**

²³ Las resoluciones aprobatorias de los loteos existentes fueron presentadas por el Titular con fecha 15 de enero de 2020 en respuesta al requerimiento de información formulado mediante Resolución Exenta N°1616, de 20 de noviembre de 2019, de esta Superintendencia, las cuales se encuentran disponible en los documentos Anexos del IFA DFZ-2021-2455-XIII-SRCA.



que, producto de su ejecución solo se ha cedido al dominio público la vía de servicio Avenida Doña Isabel y las vías locales indicadas por el Titular (Monte Carmelo, Monte Tabor Sur y Monte Tabor Norte), mientras que, conforme con la tipología establecida en el literal h.1.2 del artículo 3 del RSEIA, deben ingresar al SEIA los proyectos industriales o inmobiliarios ejecutados en zonas declaradas latentes o saturadas, en medida que den lugar a la incorporación al dominio público vías expresas o troncales, lo cual no se ha verificado a la fecha.

129° Por último, en relación con lo indicado por la interesada respecto de eventuales impactos sinérgicos entre el Proyecto y otros proyectos inmobiliarios desarrollados en el sector, a saber, Ciudad de Los Valle e Izarra de Lo Aguirre, como el incremento en los tiempos de desplazamiento de los usuarios interurbanos de la Ruta 68, se hace presente que, de conformidad con el literal f del artículo 18 del RSEIA los impactos ambientales sinérgicos se evalúan en el SEIA solo en medida que existan otros proyectos o actividades que cuenten con RCA vigente, aun cuando no estén operando, respecto de lo cual, esta Fiscal Instructora constató que dichos proyectos no cuentan con RCA.

3.4. Unidad de proyecto

130° Conforme con los análisis precedentes, es posible establecer que entre las instalaciones del Proyecto existe una vinculación tanto física como funcional, configurándose como una sola unidad.

131° En este sentido, según el diccionario de la Real Academia Española, el concepto de unidad considera dentro de sus acepciones que, esta corresponde a la propiedad de todo ser, en virtud de la cual no puede dividirse sin que su esencia se altere. Por tanto, en este contexto, se debe entender como unidad física un espacio geográfico común donde se encuentren sus distintas partes, obras, instalaciones y/o procesos de un proyecto o actividad, mientras que, la unidad funcional, se debe entender como la interconexión, comunicación o dependencia entre dichas partes, obras, instalaciones y/o procesos, y que además dichas partes, obras, instalaciones y/o procesos estén destinadas a cumplir un mismo propósito económico o productivo.

132° En efecto, en el presente caso, la unidad física está dada en que todas las instalaciones del Proyecto se encuentran en las mismas dependencias, en este caso, dentro del mismo predio de 250 hectáreas, mientras que, la relación funcional viene dada en que las distintas unidades habitacionales comparten el mismo equipamiento, la misma infraestructura sanitaria y vial, una regulación y permisos urbanísticos comunes, en que su ejecución ha sido efectuada desde un comienzo por el mismo Titular y, en que las partes, obras e instalaciones del Proyecto se encuentran destinadas a cumplir un mismo propósito económico, esto es, la ejecución de un proyecto de carácter inmobiliario.

4. Determinación de la configuración de la infracción

133° De conformidad a lo expuesto precedentemente, no se ha configurado la infracción tipificada en el artículo 35 letra b) de la LO-SMA, en razón de que el Proyecto inició su ejecución con anterioridad a la entrada en vigencia del SEIA y no se han verificado partes, obras y/o acciones ejecutadas con posterioridad a la entrada en



vigencia del SEIA que hayan derivado en cambios de consideración del proyecto original que hayan implicado la obligación del ingresar al SEIA. Por consiguiente, se propondrá **absolver** a Inmobiliaria Santa Isabel S.A. del hecho infraccional del Cargo N°1.

IX. IMPROCEDENCIA DE ANALIZAR LA CONFIGURACIÓN DE LA INFRACCIÓN Y ANÁLISIS DE LAS CIRCUNSTANCIAS DEL ARTÍCULO 40 DE LA LO-SMA

134° En virtud de las consideraciones expuestas, no se realizará el análisis de la configuración de las infracciones, la clasificación de gravedad de los cargos y sobre las circunstancias del artículo 40 de la LO-SMA, por no ser aplicables atendiendo a la absolución de todos los cargos imputados.

X. PROPUESTA DE SANCIÓN O ABSOLUCIÓN

135° Respecto de la **Infracción N°1**, correspondiente a *“Modificación de proyecto inmobiliario, en zona declarada latente y saturada, consistente en la construcción y operación de un proyecto inmobiliario que se emplaza en una superficie mayor a siete (7) hectáreas y considera la construcción de más de trescientas (300) viviendas, sin contar con Resolución de Calificación Ambiental”*, se propone **absolver del cargo**.

Javiera Acevedo Espinoza
Fiscal Instructora de la División de Sanción y Cumplimiento
Superintendencia del Medio Ambiente

IMM/NTR

