

MEMORANDUM N° 49

**DE :** DOMINIQUE HERVÉ ESPEJO  
FISCAL

**A :** MARIE CLAUDE PLUMER BODIN  
JEFA DIVISIÓN DE SANCIÓN Y CUMPLIMIENTO

**ANT. :** Ord. N° 1780/2014 de la Directora Regional (PT) del SEA RM; Res. Ex. SMA N°s 676, 677, 678 y 679, todas del 20 de noviembre de 2014; Res. Ex. SMA N°s 787 y 788, ambas del 31 de diciembre de 2014; Res. Ex. SMA N° 98 de fecha 09 de febrero de 2015.

**MAT. :** Remite antecedentes de “Proyecto Habitacional Hacienda Batuco” a efectos de que determine si éstos tienen o no el mérito suficiente para dar inicio a un procedimiento sancionatorio por una eventual infracción al artículo 11 bis de la Ley N° 19.300.

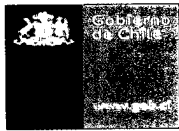
**FECHA. :** 06 de abril de 2015. 07 ABR 2015

De mi consideración:

A través del Ord. N° 1780, de fecha 06 de octubre de 2014, la Directora Regional (PT) del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (SEA RM), remitió a esta SMA los antecedentes de un posible caso de fraccionamiento de proyectos al interior de un Área Urbanizable de Desarrollo Prioritario (AUDP) –que cuenta con su respectivo Estudio de Impacto Urbano (EIU)–, en la localidad de Batuco, comuna de Lampa, Región Metropolitana.

En dicha presentación, se incluyeron una serie de antecedentes relacionados con los siguientes proyectos:

- i. DIA del “Proyecto Inmobiliario Estancia Batuco” ingresado al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) el 02 de diciembre de 2013 por Inmobiliaria Ciudad de Batuco S.A., consistente en la construcción de 409 viviendas unifamiliares. Actualmente el proceso de evaluación se encuentra suspendido en virtud de lo resuelto mediante Resolución Exenta N° 0510, de fecha 06 de octubre de 2014, del SEA RM.
- ii. DIA del proyecto “Planta de Tratamiento de Agua Potable y Planta de Tratamiento de Aguas Servidas Hacienda Batuco”, ingresado al SEIA por Aguas Santiago Norte S.A. el 30 de enero de 2013 y calificado ambientalmente favorable a través de la Resolución Exenta N° 180, de fecha 20 de marzo de 2014, de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana. El proyecto prestará servicios sanitarios a un loteo habitacional en el sector correspondiente a la Hacienda



Superintendencia  
del Medio Ambiente  
Gobierno de Chile

Batuco en la comuna de Lampa, el cual contará inicialmente con 220 viviendas al año 2012 y un total de 5.500 viviendas dentro de un período de 37 años.

- iii. Consulta de pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “San Rafael I” presentada por Inmobiliaria Brisas de Batuco S.A. ante el SEA RM con fecha 12 de junio de 2014 y cuyo procedimiento fue declarado abandonado por Resolución Exenta N° 0598 el 30 de octubre de 2014 de la misma Dirección Regional. Este proyecto comprende la construcción de 214 viviendas.

Analizados esos antecedentes, se hizo un requerimiento de información mediante las Res. Ex. N°s 676, 677, 678 y 679, todas del 20 de noviembre de 2014, a las empresas Aguas Santiago Norte S.A., Inmobiliaria Brisas de Batuco S.A., Inmobiliaria Brisas de Batuco S.A. y H&C Batuco S.A.

Frente al requerimiento anterior las cuatro empresas aludidas solicitaron una prórroga al plazo de 15 días hábiles inicialmente conferido por las Resoluciones Exentas ya indicadas, solicitud que fue acogida a través de las Res. Ex. N° 757 de 22 de diciembre de 2014 y N°s 761, 762 y 763 de 23 de diciembre de 2014.

Finalmente, con fecha 31 de diciembre de 2014 y 02 de enero de 2015, las empresas Aguas Santiago Norte S.A., Inmobiliaria Ciudad de Batuco S.A., Inmobiliaria Brisas de Batuco S.A. y H&C Batuco S.A. dieron respuesta al requerimiento de información hecho por la SMA.

Una vez analizada toda la documentación ingresada por las mencionadas empresas, fue posible determinar lo siguiente:

- i. El 12 de mayo de 2011 fue ingresado por MACRO Arquitectura y Gestión Urbana ante la SEREMI MINVU de la Región Metropolitana el EIU del “Proyecto Habitacional Hacienda Batuco”. El Proyecto se emplaza en una AUDP definida por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) y alcanza una superficie bruta total de 131,5 hectáreas.
- ii. A través del Ord. N° 3549 de 08 de agosto de 2011, la SEREMI MINVU de la Región Metropolitana informó favorablemente el EIU del “Proyecto Habitacional Hacienda Batuco”.
- iii. Mediante escritura pública de 1 de diciembre de 2011 HyC Batuco S.A. adquirió el predio de 131,5 hectáreas donde se emplaza el “Proyecto Habitacional Hacienda Batuco”.
- iv. A contar de mayo de 2014, Inversiones y Asesorías HyC S.A. absorbió en su totalidad a HyC Batuco S.A., pasando a ser su continuadora legal.
- v. En julio de 2012 Inversiones y Asesorías HyC S.A. suscribió un Convenio Inmobiliario con Inmobiliaria Monte Aconcagua S.A. e Inmobiliaria Noval S.A. para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en el predio de 131,5 hectáreas. Para tal efecto, se constituyeron las siguientes sociedades desarrolladoras: Inmobiliaria Ciudad de Batuco S.A. (50% perteneciente a Inversiones y Asesorías HyC S.A. y el restante 50% a Inmobiliaria Monte Aconcagua S.A.);



Constructora Ciudad de Batuco S.A. (50% perteneciente a Inversiones y Asesorías HyC S.A. y el restante 50% a Inmobiliaria Monte Aconcagua S.A.); Inmobiliaria Estancia Batuco SpA (perteneciente en un 100% a Inmobiliaria Ciudad de Batuco S.A.); Inmobiliaria Brisas de Batuco S.A. (50% perteneciente a Inversiones y Asesorías HyC S.A. y el restante 50% a Inmobiliaria Noval S.A.); y Constructora Brisas de Batuco S.A. (50% perteneciente a Inversiones y Asesorías HyC S.A. y el restante 50% a Constructora Noval Ltda.).

- vi. El predio de 131,5 hectáreas fue subdividido en 22 lotes. Once de ellos pertenecen a Inversiones y Asesorías HyC S.A (lotes 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17 y 19); siete a Inmobiliaria Ciudad de Batuco (lotes 1, 2, 2a, 3, 5, 7 y 14); dos a Inmobiliaria Brisas de Batuco S.A. (lotes 18 y 21); y uno a Inmobiliaria Estancia Batuco SpA (lote 4).
- vii. Inversiones y Asesorías HyC S.A. posee el 99,9% de Aguas Santiago Norte S.A., empresa esta última que a la fecha ha emitido 10 certificados de factibilidad de servicios sanitarios para los lotes 2a, 4, 5, 7, 8, 9, 10 y 18 del predio de 131,5 hectáreas ya individualizado.
- viii. Inmobiliaria Noval S.A., al igual que Constructora Noval Ltda., forma parte del área de negocios de Aconcagua S.A., especializándose ambas en el desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda social.
- ix. Inmobiliaria Aconcagua S.A. es accionista (99,9% de participación) de Inmobiliaria Monte Aconcagua S.A. A su vez, Aconcagua S.A. es accionista (99,9% de participación) de Inmobiliaria Aconcagua S.A. Por último, Salfacorp S.A. es accionista (99,9% de participación) de Aconcagua S.A.

En base a los antecedentes anteriores, se hizo un segundo requerimiento de información, esta vez conjuntamente a las empresas Inversiones y Asesorías HyC S.A. y Salfacorp S.A., a través de la Res. Ex. N° 98 de fecha 09 de febrero de 2015.

Tal requerimiento fue respondido por separado el 10 de marzo de 2015, y de éste se pudo determinar lo siguiente:

- i. Ambas empresas reconocen que el proyecto "Proyecto Habitacional Hacienda Batuco" se contempla desarrollar por etapas sobre un total de 131,5 hectáreas.
- ii. En relación a dichas etapas, de conformidad con el inciso segundo del artículo 11 bis de la Ley N° 19.300 y 14 del Reglamento del SEIA, distinguen entre etapas actuales y futuras. Dentro de las primeras se encuentran las que están definidas al nivel de detalle que exige un proceso de evaluación ambiental y con plazos concretos de ejecución. Tales son el "Proyecto Inmobiliario Estancia Batuco" de Inmobiliaria Ciudad de Batuco S.A. (no iniciado) y el proyecto "San Rafael I" de Inmobiliaria Brisas de Batuco S.A. (en construcción). En cuanto a las etapas futuras, manifiestan la expectativa de desarrollarlas según la distribución y duración tentativa indicada en el plano y tabla que acompañan. Las obras y acciones asociadas a dichas etapas son similares a las descritas detalladamente en la DIA del "Proyecto Inmobiliario Estancia Batuco",



Superintendencia  
del Medio Ambiente  
Gobierno de Chile

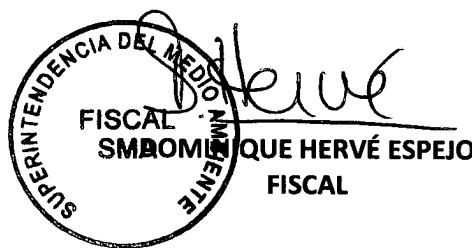
pues se tratarán de obras de edificación de viviendas y equipamiento y sus obras de urbanización.

- iii. Finalmente expresan que entre las condiciones, razones o circunstancias de las que depende el desarrollo de las etapas futuras, se encuentran las siguientes: éxito comercial de las primeras etapas; condiciones económicas en general y del mercado inmobiliario en la Región Metropolitana; situación financiera y económica de Inversiones y Asesorías HyC S.A. y Salfacorp S.A. y sus sociedades relacionadas; condiciones de mercado para el financiamiento bancario de este tipo de proyectos inmobiliarios; y las decisiones que puedan adoptar en el futuro las partes respecto del ejercicio de las opciones reguladas por el Convenio de Opciones Sobre Inmuebles de fecha 28 de diciembre de 2012.

En virtud de lo señalado, remito a Ud. todos los antecedentes relacionados con la presentación hecha en su momento por el SEA RM y la demás documentación obtenida a partir de los requerimientos de información formulados, a efectos de que determine si éstos tienen o no el mérito suficiente para dar inicio a un procedimiento sancionatorio por una eventual infracción al artículo 11 bis de la Ley N° 19.300.

Por último, y frente un hipotético inicio de un procedimiento sancionatorio, informo que las Res. Ex. SMA N° 787 y 788, ambas del 31 de diciembre de 2014, decretaron la abstención de intervenir del Superintendente del Medio Ambiente y de los funcionarios Sres. David Silva Johnson y Juan Eduardo Johnson Vidal, a objeto de que tome los resguardos correspondientes.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,



RPL

**Adj:**

- Archivador "Expediente Requerimiento de Información Caso Batuco (Fiscalía)".
- Archivador "Antecedentes Solicitados a Inversiones y Asesorías HyC por Resolución N° 679 de fecha 20 de noviembre de 2014".

**C.C:**

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.