

Pudahuel, 10 de agosto de 2022

Señor
Emanuel Ibarra Soto
Superintendente del Medio Ambiente (S)
Presente

Yo, Gisela Vila Ruz, concejala de la I. Municipalidad de Pudahuel, con domicilio en Av. San Pablo 8.444, Pudahuel, en mi calidad de denunciante de la elusión al SEIA del proyecto inmobiliario desarrollado en el sector Lomas de Lo Aguirre, pido que los siguientes antecedentes sean incorporados y ponderados por la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) al momento de analizar los descargos presentados por la empresa Inmobiliaria Santa Isabel con fecha 1 de agosto y que aparecen publicados en el expediente electrónico D-126-2022 en el sitio web del SNIFA.

1. Cumplimiento del requisito del literal h.1.2) del artículo 3º del reglamento del SEIA

Además de los cargos formulados mediante la Resolución Exenta Nº 1, de 28 de junio de 2022, debo señalar que el proyecto inmobiliario desarrollado en el sector Lomas de Lo Aguirre de Pudahuel cumple el literal h.1.2) del artículo 3º del reglamento del SEIA puesto que la ejecución del mismo da lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de la vía troncal "T37P Costanera Poniente Río Mapocho", establecida en el PRMS y reconocida en el Plan Regulador Comunal (PRC) de Pudahuel en febrero de 2021. En el acceso al sector Lomas de Lo Aguirre dicha vía se denomina, en ese tramo, "Avenida Doña Isabel" y es una parte esencial del desarrollo inmobiliario del sector al conectarlo con la Ruta 68, siendo su único acceso.

El trazado de esta vía troncal se desarrolla dentro del predio de Inmobiliaria Santa Isabel en una extensión de 2,6 km con un perfil de 25 m entre líneas oficiales.

A pesar de lo anterior, en el punto 46 de los descargos, referido a la vialidad incorporada al dominio nacional de uso público, a sabiendas, la empresa Inmobiliaria Santa Isabel indica que la Avenida Doña Isabel se trata de una vía que recibiría la calificación de calle de servicio. Con lo cual se entregó a la SMA información incorrecta

que lleva a concluir que al proyecto inmobiliario no le es aplicable el literal h.1.2) del artículo 3º del reglamento del SEIA.

Para reforzar este punto, basta observar que en el plano aprobado en junio de 2019 por la DOM de Pudahuel para el proyecto “Loteo de sitios Mar Báltico” se incluye el perfil de 25 m de la vía troncal T37P. Ese loteo considera 7,5 ha y 70 sitios urbanizados donde se considera la construcción de una vivienda por parte del futuro propietario de cada sitio. Al momento de la ejecución de ese proyecto de loteo de sitios u otro desarrollo inmobiliario que se autorice en el predio deberá urbanizarse la vía T37P con solera, acera, vereda, postación y plantaciones puesto que actualmente en ese tramo la vía solo considera una calzada simple que no cumple las condiciones mínimas de una calle emplazada en un área urbana. En el desarrollo del proyecto Bellavista IV se le dio ese perfil urbano a un tramo de la vía T37P.

2. Sobre la existencia de un único proyecto ejecutado por etapas

En los descargos se argumenta que el proyecto inmobiliario desarrollado en el sector Lomas de Lo Aguirre es un “único proyecto” que inició su ejecución antes de 1997 y que con posterioridad a esa fecha el proyecto originalmente concebido se ha ejecutado gradualmente mediante sucesivas etapas.

Por ejemplo, en el párrafo 34 del Punto B de los descargos se indica que “siempre se ha reconocido la existencia de un único proyecto que inició su ejecución el año 1989” al referirse a los sucesivos cambios normativos que finalizaron con el PRC de 2021. Ese argumento no tiene asidero porque los instrumentos de planificación territorial no se refieren a proyectos inmobiliarios específicos sino que definen las normas urbanísticas a nivel de zonas y subzonas.

Lo que sí existe es un sector geográfico de la comuna de Pudahuel, de 250 ha, que es propiedad de una sola empresa inmobiliaria y que su propietario lo denominó comercialmente “Lomas de Lo Aguirre”; en el artículo 3º transitorio del PRMS este sector geográfico se denomina “Pudahuel Lo Aguirre”. Es lo mismo que ocurre con el sector “Ciudad de Los Valles” donde el mismo grupo inmobiliario “Grupo GA” es

propietario de un terreno urbano de 500 ha donde ha ejecutado, también sin someterse al SEIA, un desarrollo inmobiliario denominado comercialmente “Ciudad de Los Valles”.

Es relevante mencionar que la primera autorización en el sector Lomas de Lo Aguirre corresponde a la Resolución N° 004-89, de 13 de enero de 1989, y se otorgó con las normas originales del seccional Lomas de Lo Aguirre, de 1988, y no con las normas del D.S. N° 123/1989 como equivocadamente se indica en el Punto B párrafo 31 de los descargos.

Esa aprobación inicial consideró solo 295 sitios habitacionales con tamaños prediales del orden de 1.000 m² donde cada propietario construyó su vivienda. Lo que se aprecia al observar que cada una tiene características particulares.

A partir de 2006 se aprobaron proyectos de loteo con construcciones donde los tamaños prediales se redujeron pues en la modificación del seccional Lomas de Lo Aguirre de 1989 se definió un único tamaño predial mínimo de 480 m² y también porque los proyectos consideraron conjuntos de viviendas acogidas al D.F.L N°2, configurando un desarrollo radicalmente distinto al original, más denso, con viviendas estandarizadas, etc.

En efecto, la información entregada por el titular muestra que el sector Lomas de Lo Aguirre se desarrolló hasta 2006 sobre la base de la Resolución N° 004 de 1989 que permitió, en definitiva, la construcción de 347 viviendas. A partir de 2007, con el SEIA en vigor, se aprobaron permisos de loteo con construcciones o de loteo de sitios que permiten la ejecución de hasta 501 viviendas adicionales, que superan el umbral de 300 viviendas del artículo 3° del reglamento del SEIA.

Según los antecedentes entregados por el titular, en ningún momento Inmobiliaria Santa Isabel obtuvo permiso de edificación o de loteo con construcción simultánea para desarrollar lo que podría denominarse un único proyecto inmobiliario. Esto ocurrió porque la empresa no tenía necesidad de hacer esa gestión anticipada (pagando por

adelantado derechos municipales o garantizando obras de urbanización cuantiosas) ya que es la propietaria de un predio urbano de 250 ha que ha podido desarrollar gradualmente con distintas normas urbanísticas y según las necesidades del mercado. El sector todavía admite más edificaciones de viviendas o equipamientos, incluso con mayor intensidad que lo permitido en el seccional o el PRMS hasta febrero de 2021.

Sin embargo, en los descargos se argumenta que la existencia de una simple subdivisión del Lote B aprobada antes de 1997 permitiría concluir que estamos frente a un único proyecto inmobiliario que posteriormente se ejecutó mediante sucesivas etapas.

Eso no es efectivo puesto que en los lotes resultantes de esa subdivisión, con superficies de 10 a 33 ha, era y es posible configurar diversos proyectos de edificación ya que estaban y están permitidos distintos usos de suelo. En los terrenos disponibles las normas del actual PRC permiten el tipo de uso residencial y diversas clases de equipamiento, con coeficiente de constructibilidad 1,2; normas más favorables para la edificación que las del PRMS.

Luego, por razones de mercado, el titular ahora podría decidir presentar nuevos proyectos en los terrenos disponibles, como el predio de 7,5 ha del loteo de sitios Mar Báltico, el Lote IV o el Lote U2 que se muestran en el plano "Planta General Lomas de Lo Aguirre", incluyendo por cierto edificios habitacionales si así lo indica el mercado.

Sobre esto último, en dicho plano se indica en el Lote B6 un futuro edificio denominado "Vista Cordillera" en un terreno de 238.168 m². Esa información es consistente con la siguiente nota de prensa de 8 de octubre de 2019 (Cuerpo B El Mercurio) donde el Grupo GA anunció el posible desarrollo de edificios habitacionales en Ciudad de Los Valles y Lomas de Lo Aguirre, para lo cual se tenía previsto invertir 30 millones de dólares.

SE TRATA DEL DESARROLLO DE OFICINAS PUERTAS DE CHICUREO, DE GA INMOBILIARIA, LIGADA A LA FAMILIA GONZÁLEZ ALEMANY, QUE TAMBIÉN FUNDÓ LOMAS DE LO AGUIRRE:

Creadores de Ciudad de Los Valles impulsan proyecto de US\$ 300 mills. en Colina

MARCO GUTIÉRREZ V.

La firma GA Inmobiliaria, ligada a la familia González Alemany, es reconocida por sus megadesarrollos residenciales Ciudad de Los Valles y Lomas de Lo Aguirre en la comuna de Pudahuel. Pero la firma también se está enfocando en nuevos segmentos. Uno de ellos es la construcción de un polo de oficinas, comercio y servicios en Colina que involucrará inversiones por US\$ 300 millones en los próximos 20 a 25 años.

Así lo comentan Rodrigo González Alemany, socio y gerente general de GA Inmobiliaria y Marcelo de la Rivera, subgerente general de esta firma que lleva 70 años en el mercado. En su historia muestra, entre otros, una asociación con Elecmetal —ligada al grupo Claro—, con la cual realizaron diversas obras de infraestructura a fines de los 70 e inicios de los 80.

Puertas de Chicureo consiste en un proyecto que

se desarrolla en un terreno de 26 hectáreas, que contará con oficinas, espacios comerciales, servicios, y también apuntan a incorporar universidades y centros de salud. Asimismo, sus desarrolladores esperan crear sinergias con el flujo que generará el futuro hospital que se construirá en Colina y que estará a un kilómetro de dicho centro de negocios.

"Este será un polo de desarrollo de la comuna", comenta Ricardo González, quien este año dejará la gerencia general para pasar al directorio.

Actualmente, el proyecto de Colina cuenta con dos torres de oficinas de seis pisos, uno de ellos inaugurado la semana pasada, que apuntan a usuarios individuales —profesionales—, aunque también tiene oferta de arriendo de plantas libres.

Asimismo, GA Inmobiliaria decidió expandirse en el desarrollo de residencias —departamentos— para adultos mayores autovalentes, es decir, personas de edad avanzada que prefieren vivir en una

vivienda con servicios de hotelería.

Actualmente, cuentan con dos recintos en operación, a través de la marca Garden Suites, y la intención de la firma es duplicar ese tamaño dentro de tres a cuatro años. En la compañía explican que comenzaron con una oferta dirigida a personas de 80 a 90 años, pero ahora quieren incluir a individuos de 70 años. La tarifa bordea las 40 a 45 UF mensuales.

Respecto de Ciudad de Los Valles, Marcelo de la Rivera —quien asumirá próximamente la gerencia general— indica que ese proyecto que está en una zona de 500 hectáreas ya cuenta con 3.500 viviendas. En tanto, Lomas de Lo Aguirre —de 250 hectáreas— tiene 750 viviendas. En ambos casos están viendo planes para seguir creciendo, que pueden incluir departamentos.

La inmobiliaria prevé invertir este año unas 800 mil UF, poco más de US\$ 30 millones.



El subgerente general de GA Inmobiliaria, Marcelo de la Rivera, junto al gerente general, Ricardo González.

Además, se debe considerar que según el PRC el resto del predio del titular al oriente de la vía T37P es un área verde de uso público (no materializada) donde por aplicación del artículo 2.1.30 de la OGUC se podrían autorizar construcciones destinadas a actividades complementarias al área verde o equipamiento (de cualquier clase) que ocupen hasta el 10% de la superficie de esa área verde. Por otra parte, en la ladera del cerro Lo Aguirre desde el límite de la Zona C y hasta la cota 600 se tiene un área verde, donde por aplicación del artículo 2.1.31, el titular podría construir edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde en hasta el 20% de la superficie total de dicha área verde.

Necesariamente se debe concluir que estamos frente a un caso muy particular donde el propietario de un terreno urbano de 250 hectáreas ha desarrollado desde 1989 un conjunto de sucesivos proyectos inmobiliarios acorde a los requerimientos del mercado, iniciándose con la venta de sitios urbanizados de grandes dimensiones donde se levantaron viviendas de alto estándar (lo que le dio un status de exclusividad) para luego desarrollar conjuntos de viviendas estandarizadas en loteos con construcción simultánea acogidos al D.F.L. N° 2, continuar con la venta de sitios urbanizados e incluso proyectar la construcción de edificios de departamentos.

3. Sobre la cantidad de viviendas del proyecto inmobiliario

Corresponde señalar que la planta de tratamiento de aguas servidas autorizada en 2009 está dimensionada para una población estimada de 5.835 personas según se indica en

la DIA presentada y en la RCA Nº 1023/2008, cantidad que equivale a la población que podría residir en más de 1.400 viviendas según el estándar de personas por vivienda de la OGUC. Por lo tanto, el titular podría considerar nuevos proyectos y fácilmente duplicar las 716 viviendas que se mencionan en el Punto D de los descargos (848 autorizadas actualmente). No utilizar toda la cabida del terreno va en contra de la lógica de maximización de la rentabilidad del negocio que rige a una empresa privada como Inmobiliaria Santa Isabel.

Por otro lado, estamos frente a una omisión relevante de información por parte del titular puesto que en los descargos no se menciona que la planta de tratamiento está dimensionada para mucho más de 716 viviendas. Señalando incluso en el párrafo 45 del Punto D de los descargos que es la “propia autoridad ambiental” la que reconoce que se trata de un único proyecto con una capacidad de al menos 700 viviendas, sin indicar que por tratarse de una DIA fue el titular, Inmobiliaria Santa Isabel, el que declaró, bajo juramento, cuáles eran las características del proyecto, por ejemplo, la cantidad de viviendas y que el SEA se limitó a reproducir eso en la RCA.

4. Sobre la prescripción de las infracciones a la normativa ambiental

Se debe considerar que en el caso del loteo Mar Báltico, aprobado en junio de 2019 las obras de urbanización todavía no se ejecutan y tampoco se encuentran a la venta los sitios, en consecuencia no se ha verificado el plazo de caducidad de 3 años utilizado en los descargos para pretender que ya no es posible sancionar por elusión al SEIA a la empresa Inmobiliaria Santa Isabel.

5. Sobre la relación entre los desarrolladores de Lomas de Lo Aguirre y Ciudad de Los Valles y el efecto sinérgico que provocan

Es necesario que la SMA tenga en cuenta que los titulares de los proyectos desarrollados en los sectores Lomas de Lo Aguirre y Ciudad de Los Valles son empresa ligadas a “Grupo GA” y que la elusión al SEIA de ambos proyectos (junto a Izarra de Lo Aguirre y otros) generan un efecto sinérgico, por ejemplo, en los tiempos de desplazamiento de los usuarios interurbanos de la Ruta 68 como se indica en las

denuncias por elusión, asunto que debe ser ponderado por la SMA teniendo en cuenta los principios de la ley N° 19.300 y que, como ha señalado la Corte Suprema, los proyectos identificados en el artículo 3º del Reglamento del SEIA son aquellos que deben someterse obligatoriamente al SEIA, lo que no obsta a que la autoridad competente decida fundadamente que otros deban ingresar al SEIA dadas sus características e impactos en el medio ambiente.

Solicito que esta presentación sea incorporada al expediente electrónico D-126-2022 del procedimiento sancionatorio.

Se despide atentamente,



Gisela Vila
Concejal
Ilustre Municipalidad de Pudahuel
[Redacted]
Cel. [Redacted]
[Redacted]