



Carta D.E. (N° digital al costado inferior izquierdo)

Santiago,

**Sr. Cristóbal González Alemany
Sr. Juan Pablo Monge Zegers
Representantes de Inmobiliaria Santa Isabel Ltda.**

Presente

De mi consideración:

Por medio de la presente, informo a Ud., que con fecha 6 de febrero de 2023, fue recepcionada por la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”), su presentación de fecha 03 de febrero de 2023, realizada en el marco del procedimiento sancionatorio que tramita la Superintendencia del Medio Ambiente Rol D-126-2022 (en adelante, “SMA”), por una eventual elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto “Lomas de Lo Aguirre”.

Al respecto, informo a Ud., que a través del Oficio Ord. N°20239910284, de 27 de enero de 2023, esta Dirección Ejecutiva dio respuesta a la solicitud efectuada por la SMA mediante la Resolución Exenta N° 3/Rol D-126-2022, de modo que su presentación ingresó al SEA de forma posterior a que esta Dirección Ejecutiva emitiera su informe



Asimismo, hago presente a Ud., 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.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

**VALENTINA DURÁN MEDINA
DIRECTORA EJECUTIVA
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

GRC/RTS/MCM/JLV/aep

Distribución:

- Inmobiliaria Santa Isabel S.A: [REDACTED]

c.c.:

- Sra Ivonne Miranda Muñoz, Fiscal Instructora, Superintendencia del Medio Ambiente. [REDACTED]

Adj:

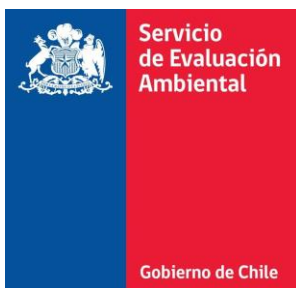


Oficio firmado digitalmente por el 07 de enero de 2023, de la Dirección Ejecutiva del SEA.

Firmado Digitalmente por
Genoveva Antonia Razeto
Caceres
Fecha: 06-03-2023
12:55:59:305 UTC -03:00
Razón: Firma Electrónica
Avanzada
Lugar: SGC



Firmado por: Valentina
Alejandra Durán
Medina
Fecha: 07/03/2023
18:39:50 CLST



OF. ORD.: (N° digital en costado inferior izquierdo)

ANT.: 1) Resolución Exenta N°3/Rol D-126-2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que “Solicita pronunciamiento sobre pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y deriva antecedentes para tal efecto, suspende procedimiento administrativo sancionatorio; y tiene presente lo que indica”; 2) Resolución Exenta N°4/Rol D-126-2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que “Reitera pronunciamiento sobre pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y resuelve lo que indica”.

MAT.: Evacúa informe de elusión de ingreso al SEIA que indica.

SANTIAGO,

**A : SRA. IVONNE MIRANDA MUÑOZ
FISCAL INSTRUCTORA
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

**DE : SR. JUAN CRISTÓBAL MOSCOSO FARÍAS
DIRECTOR EJECUTIVO (S)
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Mediante las Resoluciones del ANT., se ha solicitado a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “Dirección Ejecutiva”), en el marco de las acciones investigadas por la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA”), emitir un pronunciamiento respecto del proyecto denominado “Lomas de Lo Aguirre”, de Inmobiliaria Santa Isabel S.A. (en adelante, “el Titular”), en el sentido de indicar si éste requiere o no el ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”).

I. Antecedentes Revisados

Durante la elaboración del presente informe, se tuvieron a la vista los siguientes documentos:

1. Expediente de Fiscalización Ambiental DFZ-2021-2455-XIII-SRCA, compuesto por los siguientes antecedentes:
 - a) Informe de Fiscalización Ambiental (en adelante, “IFA”) del Proyecto Inmobiliario Lomas de Lo Aguirre.
 - b) Anexo 1: Denuncia de fecha 31 de julio de 2018, efectuada por doña Gisela Vila Ruz, concejala de la Ilustre Municipalidad de Pudahuel.
 - c) Anexo 2: Resolución Exenta N°1616, de fecha 20 de noviembre de 2019, de la SMA, a través de la cual se efectuó un requerimiento de información al Titular del Proyecto.
 - d) Anexo 3: Respuesta del Titular al requerimiento de información, de fecha 15 de enero de 2020, y sus respectivos Anexos: (i) Planos; (ii) Resoluciones de loteos,



- subdivisiones, permisos de edificación, recepciones de edificación y recepciones de urbanización, anteriores a 2006; (iii) Antecedentes Monte Carmelo; (iii) Antecedentes Monte Tabor Sur; (iv) Antecedentes Bellavista I; (v) Antecedentes Bellavista II; (vii) Antecedentes Bellavista III; (viii) Antecedentes Alto Tabor; (ix) Antecedentes Bellavista IV; (x) Antecedentes Mar Egeo; (xi) Antecedentes Monte Tabor Norte; (xii) Antecedentes Mar Báltico; (xiii) Antecedentes EMAPAL; (xiv) Solicitud DOM.
- e) Anexo 4: Resolución N°004-89, de fecha 13 de enero de 1989, de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Pudahuel.
 - f) Anexo 5: Plano Lote B.
 - g) Anexo 6: Decreto N°160, de fecha 08 de septiembre de 1988, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que “Modifica Plan Intercomunal de Santiago en Conformidad con Seccional Lomas de Lo Aguirre”.
 - h) Anexo 7: Certificado D.T. N°008, de fecha 03 de enero de 1989, del Departamento Nacional Técnico del Servicio Nacional de Obras Sanitarias.
2. Expediente del Procedimiento Sancionatorio Rol D-126-2022, compuesto por los siguientes antecedentes:
- a) Resolución Exenta N°1/Rol D-126-2022, de fecha 28 de junio de 2022, de la SMA, a través de la cual se formula cargos que indica a Inmobiliaria Santa Isabel S.A., titular del Proyecto Inmobiliario Lomas de Lo Aguirre.
 - b) Descargos presentados por el Titular con fecha 01 de agosto de 2022.
 - c) Presentación de doña Gisela Vila Ruz, de fecha 10 de agosto de 2022.
 - d) Presentación del Titular de fecha 15 de noviembre de 2022.
 - e) Presentación de doña Gisela Vila Ruz de fecha 16 de noviembre de 2022.
3. Presentación de fecha 15 de noviembre de 2022 efectuada por el Titular ante esta Dirección Ejecutiva, reiterando los argumentos contenidos en su escrito de descargos.

II. Procedimiento Sancionatorio y Características del Proyecto

Para estos efectos, resulta relevante efectuar un resumen de la información disponible en el portal del Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental (en adelante, “SNIFA”) de la SMA, así como de la revisión de los portales e-SEIA y e-Pertinencias que administra este Servicio.

1. Denuncia y Requerimiento de Información

De acuerdo a lo señalado por la SMA en el la Res. Ex. individualizada en el ANT. 1, con fecha 31 de julio de 2018, la concejala de la Ilustre Municipalidad de Pudahuel, doña Gisela Vila Ruz, efectuó una denuncia ante la SMA en contra del proyecto denominado “Lomas de Lo Aguirre” (en adelante, “el Proyecto”). En dicha denuncia se indicó lo siguiente: *“La empresa inmobiliaria Santa Isabel S.A. ha desarrollado el proyecto denominado “Lomas de Lo Aguirre” [...]. Según datos del Precenso de 2016, a esa fecha existían más de 600 viviendas. Actualmente hay nuevas etapas en construcción y también venta de sitios urbanizados. Ninguna de las etapas recepcionadas o autorizadas por la Dirección de Obras cuenta con Resolución de Calificación Ambiental a pesar de tratarse de un proyecto inmobiliario de gran tamaño en un área declarada latente o saturada de contaminantes atmosféricos”.* Luego, añade que *“Corresponde entonces aplicar lo indicado en el art. 2 letra g.2, segundo párrafo, del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Al hacerlo, resulta evidente que la suma de las etapas ya recepcionadas y no evaluadas ambientalmente supera el umbral de 300 viviendas o 7 ha del art. 3 letra h de ese reglamento”.*

Adicionalmente, en el ANT 1. se indica que, mediante Resolución Exenta N°1616, de fecha 20 de noviembre de 2019, el cual fue respondido mediante presentación de fecha 15 de enero de 2020. Al respecto, el Titular presentó una serie de antecedentes relativos al Proyecto Inmobiliario Lomas de Lo Aguirre, distinguiendo en obras e instalaciones previas al año 2006, y aquellas posteriores a esa fecha. En términos generales, acompañó planos, resoluciones de loteos, subdivisiones, permisos de edificación, recepciones de edificación, recepciones de urbanización, instrumentos de planificación territorial del sector y publicidad del Proyecto inmobiliario. En esta línea, el Titular señaló que el Proyecto había comenzado su ejecución durante el año 1989, siendo ejecutado progresivamente hasta la fecha.

Posteriormente, mediante Resolución Exenta N°2054, de fecha 14 de septiembre de 2021, la SMA efectuó un segundo requerimiento de información, solicitando información respecto de la cantidad de lotes, viviendas, y superficies construidas por etapas, entre otros antecedentes. En relación con la cantidad de lotes resultantes y viviendas construidas entre 1989 y 2019, el Titular informó lo siguiente:

Tabla N°1: Lotes y Viviendas desarrollados por Inmobiliaria Santa Isabel S.A.

| Año | Etapas | Lotes | Viviendas |
|--------------|---------------------|--------------|------------------|
| 1989-1996 | Lomas de Lo Aguirre | 351 | 184 |
| 1996-2006 | Lomas de Lo Aguirre | | 31 |
| 2006 | Monte Carmelo | 49 | 49 |
| 2007 | Monte Tabor Sur | 19 | 0 |
| 2011-2013 | Bellavista I | 40 | 40 |
| 2013-2014 | Bellavista 2 | 48 | 48 |
| 2013-2017 | Bellavista 3 | 67 | 67 |
| 2013-2015 | Alto Tabor | 37 | 0 |
| 2014-2018 | Bellavista IV | 125 | 125 |
| 2014-2018 | Mar Egeo | 27 | 0 |
| 2015 | Monte Tabor Norte | 18 | 0 |
| 2019 | Mar Báltico | 70 | 0 |
| Total | | 851 | 544 |

Fuente: IFA y Presentación del Titular de fecha 15 de enero de 2020.

Por su parte, en los antecedentes que obran en el expediente, consta que la superficie intervenida desde el año 1997 corresponde a 62,7 hectáreas, ubicadas dentro del predio denominado Lote B, que posee una superficie total de 250 hectáreas.

2. Formulación de Cargos

Con dichos antecedentes, mediante Resolución Exenta N°1/Rol D-126-2022, la SMA formuló cargos en contra de Inmobiliaria Santa Isabel S.A., indicando que las partes y obras ejecutadas con posterioridad al año 1997, configurarían un cambio de consideración en los términos del artículo 2 letra g.2 del Decreto Supremo N°40, del año 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que establece el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “Reglamento del SEIA”), en relación con el artículo 3 literal h.1.3 del mismo cuerpo normativo. Al respecto, la SMA estableció como hecho constitutivo de infracción la *“Ejecución de un 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”*.

Específicamente, la formulación de cargos efectuada por la SMA se funda en los siguientes elementos, asociados a las características del Proyecto:

- a) El Proyecto se desarrolla en el Lote B, ubicado en la comuna de Pudahuel, dentro del área urbana del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.
- b) El Lote B abarca una superficie total de 250 hectáreas.
- c) El Proyecto consiste en la subdivisión y loteo de terrenos, construcción de viviendas en algunos de estos terrenos y venta directa a terceros en otros (sin construcción de viviendas), el cual inició su ejecución en el año 1989 con la subdivisión, y se ha desarrollado progresivamente, a medida que el titular ha obtenido las autorizaciones correspondientes que le han permitido urbanizar, edificar y vender a terceros los lotes y viviendas construidas.
- d) En forma posterior al año 2006 (etapa Monte Carmelo), se incorporaron al dominio nacional de uso público las cesiones gratuitas correspondientes a parte de las calles Monte Carmelo, Monte Tabor Sur, Monte Tabor Norte y Área Verde I.
- e) No obstante, con ocasión del proyecto no se ha materializado ninguna vía de carácter expresa o troncal, siendo todas las vías del proyecto de carácter local o de servicio.
- f) El total de viviendas construidas a la fecha asciende a 544. Al 3 de abril de 1997 se encontraban ejecutadas y recibidas 192 viviendas, y con posterioridad a dicha fecha se han ejecutado, recibido y enajenado 352 viviendas, datando la última recepción municipal de febrero de 2018.
- g) Los lotes totales resultantes de las subdivisiones progresivas ascienden a 851 a la fecha, de los cuales 514 de esos lotes se originaron con posterioridad al 3 de abril de 1997.
- h) Las fases del proyecto a contar de 1997 han abarcado una superficie predial total de 627.336,50 m² (dentro de la superficie predial original subdividida en 1989) y una superficie edificada de 42.178,95 m², equivalentes a 62,7 hectáreas y 4,2 hectáreas, respectivamente.
- i) Desde los inicios del proyecto, se han implementado obras de urbanización, tales como redes de agua potable, alcantarillado de aguas servidas, pavimentación y aguas lluvias, urbanización eléctrica, redes de gas, áreas verdes y obras de ornato, y señalética de tránsito, las cuales se han ejecutado progresivamente en razón de las distintas etapas que han sido desarrolladas y entregadas por la empresa.
- j) Por ello, se considera que el proyecto inmobiliario que se emplaza dentro de los lotes B0, B1, B2, B3, B4, B5, B6 y B7 son modificaciones al proyecto original de 1989, los cuales se han desarrollado de forma sucesiva, constituyendo todos ellos considerados conjuntamente un solo gran proyecto inmobiliario.
- k) El titular ha efectuado las cesiones de equipamiento y áreas verdes exigidas de acuerdo al artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante e indistintamente, "LGUC"), sin embargo, (i) no ha ejecutado edificaciones en las áreas verdes cedidas, sino que sólo las obras de ornato y (ii) ha ejecutado y/o reacondicionado 3 edificaciones de equipamiento (supermercado, iglesia y Club House, todos en forma anterior a 1996), y regularizado urbanísticamente 2 edificaciones de equipamiento existentes desde el año 1968 (oficinas empresa sanitaria y oficina parvular), en terrenos privados.
- l) El sistema de aguas servidas con que cuenta al proyecto se implementó en su versión original en 1989, por parte de la empresa Agua Potable Lo Aguirre S.A., con autorización de la Dirección General de Agua Potable y Alcantarillado. Este sistema inicial contemplaba solo

la recolección –a través de una red de colectores gravitacionales y dos emisarios que transportaban las aguas– y la disposición de aguas servidas en el río Mapocho, sin tratamiento previo de las mismas. Posteriormente, al implementarse tres líneas de tratamiento en el sistema de aguas servidas, el titular sometió a evaluación ambiental en el SEIA la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto “Planta Tratamiento de Aguas Servidas Ecojet Estabilización por Contacto, Modelo EC-800 HA serie 3000, Lomas de Lo Aguirre, Pudahuel, Región Metropolitana”, el cual fue calificado ambientalmente favorable mediante la Resolución Exenta N°1023, de 31 de diciembre de 2008, de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la región Metropolitana.

3. Descargos Titular

Con fecha 01 de agosto de 2022, el Titular presento sus descargos. En términos generales, argumentó que el Proyecto no tenía la obligación de ingresar al SEIA, por las siguientes consideraciones:

- a) Señala que el Proyecto Lomas de lo Aguirre se emplaza en un mismo terreno de 250 hectáreas, ubicado en la comuna de Pudahuel, denominado originalmente como “Lote B”, el cual fue adquirido por los propietarios mediante escrituras públicas de fecha 15 de diciembre de 1986 y 9 de diciembre de 1987. Indica que el dominio fue debidamente inscrito a fojas 4859 número 5521 del año 1987, y a fojas 2493 número 1791 del año 1988 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Al respecto, indica que ello sería prueba de que se trata de un único proyecto.
- b) Argumenta que el denominado Lote B ha sido regulado por diversos instrumentos de planificación territorial, lo que implicaría un reconocimiento de un desarrollo urbano dotado de unicidad. Al respecto, indica que los siguientes IPT han regulado urbanísticamente el área:
 - Plan Intercomunal de Santiago, aprobado por el Decreto Supremo N°2387, de fecha 10 de noviembre de 1960. del Ministerio de Obras Públicas, que regulaba el Lote B a la época de su adquisición por el Titular.
 - Plan Seccional Lomas de lo Aguirre, aprobado por el Decreto N°160, de fecha 08 de septiembre de 1988, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el cual coincidiría exactamente con el Lote B. Se indica que se presentó un proyecto de desarrollo urbano al MINVU, insertándose imagen de un plano del año 1987, .
 - Modificación al Plan Seccional Lomas de lo Aguirre, aprobada mediante Decreto N°123, de fecha 17 de octubre de 1987, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el cual se cambia el uso de suelo de la zona 2, permitiéndose el uso de suelo vivienda.
 - Plan Regulador Metropolitano de Santiago, publicado con fecha 04 de noviembre de 1994, que derogó el Plan Seccional Lomas de lo Aguirre, el cual establece normas específicas para el sector de emplazamiento del Proyecto.
 - Plan Regulador Comunal de Pudahuel, publicado con fecha 05 de febrero de 2021, en el cual se señala que la Zona C corresponde al conjunto lomas de lo Aguirre, constituida por casas de uno a dos pisos, con superficies prediales en el orden de los 400 m², y en el que se permite uso residencial y de equipamiento.
- c) Indica que el inicio del Proyecto estaría marcado por la primera subdivisión del denominado Lote B, aprobada mediante la Resolución N°004-89, de fecha 13 de enero de 1989, de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Pudahuel, la cual dio origen a 7 lotes: Lote B0 (1.025.947 m²), Lote B1 (308.875 m²), Lote B2 (231.736 m²), Lote B3 (328.612 m²), Lote B4 (151.262 m²), Lote B5 (255.203 m²) y Lote B6 (103.417 m²). Asimismo, se determinó que se incorporarían al uso público los caminos proyectados, cesión

que comprendió 93.948 m². Adicionalmente, señala que con posterioridad se inició una serie de loteos y obtención de permisos de edificación, y resume la información asociada a la cantidad de viviendas construidas y lotes habilitados:

- Viviendas: con anterioridad al año 1997 se construyeron 192 viviendas, y con posterioridad a dicho año 352, lo que da un total de 544 viviendas.
 - Lotes: con anterioridad al año 1997 se habilitaron 95 lotes, mientras que con posterioridad a dicho año se habilitaron otros 139 lotes, lo que da un total de 234 lotes.
- d) Señala que el Proyecto inmobiliario cuenta con infraestructura sanitaria, que al año 1999 atendía a usuarios con 297 arranques de agua, y que según lo establecido por el Decreto N°1872, de fecha 30 de julio de 1999, al año 2013 se contemplaba atender un total de 716 arranques de agua potable e igual número de uniones domiciliarias de alcantarillado. Al respecto, argumenta que ello es consistente con la cantidad de viviendas y lotes existentes, que en total consideran 783 arranques (número de viviendas construidas y lotes habilitados). Lo anterior, indica, sería muestra de la unicidad del proyecto, y que éste se ha ido ejecutando en conformidad a lo planificado.
- e) Adicionalmente, señala que durante el año 2008, se ingresó al SEIA la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto “Planta de Tratamiento de Aguas Servidas Ecojet Estabilización por Contacto, Modelo EC-800 HA serie 3000, Lomas de Lo Aguirre, Pudahuel, Región Metropolitana”, que fue calificada favorablemente mediante Resolución Exenta N°1023, de fecha 31 de diciembre del año 2008, de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región Metropolitana (en adelante, “COREMA”). En este contexto, indica que la RCA señala que “*el proyecto Planta de Tratamiento de Aguas Servidas (PTAS) a ejecutar será de uso exclusivo para el proyecto inmobiliario Lomas de Lo Aguirre, el cual corresponde a un loteo inmobiliario, con una capacidad de aproximadamente 700 casas y sitios. Actualmente [año 2008] el loteo cuenta con un 50% del desarrollo total del proyecto*”. Sobre lo anterior, argumenta que ello importaría un reconocimiento de parte de la Autoridad Ambiental de que se trataría de un único proyecto con capacidad de a lo menos 700 viviendas.
- f) Indica que el Proyecto habrá considerado, desde su origen, la vialidad estructurante del mismo: una vía principal (Avenida Doña Isabel) y vías locales, de acuerdo con el desarrollo del proyecto.
- g) Señala que el Proyecto cuenta con equipamiento estructurante (clubhouse, supermercado e iglesia) y dos edificaciones de equipamiento existentes, destinadas a satisfacer las necesidades de la población del Proyecto.
- h) Acompaña folletos de publicidad del proyecto, en los cuales se señala que el proyecto albergaría 700 familias. Ello, indica, daría muestra de la unicidad del proyecto.
- i) Argumenta que se trata de un proyecto inmobiliario que comenzó su ejecución con anterioridad a la entrada en vigencia del SEIA, por lo cual no resultaría procedente la aplicación de este instrumento de gestión ambiental. Al respecto, señala que al tratarse de un proyecto que se ejecuta por etapas y cuyo inicio material se produjo el año 1989, no ha tenido y tampoco tiene la obligación de ingresar al SEIA.
- j) Adicionalmente, indica que existe una unidad de proyecto, por cuanto todas las actividades se encuentran destinadas a la ejecución del mismo, sin que haya existido alteración alguna. En este sentido, señala que no podría tratarse de una modificación de proyecto, y menos aún de un cambio de consideración, por cuanto no se trata de obras que tengan por objeto

intervenir o complementar el Proyecto Original en los términos del artículo 2 letra g.2 del Reglamento del SEIA.

- k) Señala que se trata de una ciudad satélite que, por su naturaleza, implica una planificación previa del emplazamiento, la capacidad habitacional, la zonificación y la infraestructura y equipamiento del proyecto. Al respecto, indica que en el presente caso dichos aspectos corresponden al terreno de 250 hectáreas, la edificación de alrededor de 700 viviendas, la venta de sitios sin edificar y la existencia de infraestructura y equipamiento preexistente y autosuficiente. Explica que ello constituye la idea matriz del Proyecto original, la que jamás fue alterada.

4. Presentación Efectuada por el Titular al SEA

Con fecha 15 de noviembre de 2022, el Titular efectuó una presentación ante esta Dirección Ejecutiva, reiterando los argumentos contenidos en su escrito de descargos. En términos generales, el Titular indicó lo siguiente:

- a) El Proyecto goza de unicidad, se ha desarrollado en el mismo predio, sin que la superficie, emplazamiento o propiedad hayan sufrido alguna modificación.
- b) Existen diversos IPT que darían cuenta de un desarrollo urbano dotado de unicidad iniciado el año 1989, citando los instrumentos que han regulado el área desde el año 1960.
- c) El inicio del proyecto estaría dado por la subdivisión del denominado Lote B, el año 1989.
- d) Realiza un desglose de las viviendas construidas con anterioridad (192) y posterioridad al año 1997 (352), entregando un total de 544 viviendas. Mismo ejercicio realiza con los lotes habilitados, indicando que se han habilitado 234 lotes.
- e) Indica que el Proyecto consideraba 713 arranques para agua potable, consistentes con las 778 unidades proyectadas. Asimismo, señala que la proyección de a lo menos 700 viviendas habría sido reconocida por el SEA, al calificar favorablemente una PTAS con capacidad para 700 viviendas.
- f) Indica que el Proyecto ha considerado, desde su origen, la vialidad estructurante del mismo: una vía principal (Avenida Doña Isabel) y vías locales (Monte Carmelo, Monte Tabor Sur y Monte Tabor Norte).
- g) Se está en presencia de un único proyecto inmobiliario que se ha ejecutado con el paso de los años, sin que las obras posteriores configuren modificaciones de proyecto que constituyan cambios de consideración. Lo anterior responde al concepto de “Ciudad Satélite” y la forma en que éstas serían concebidas, correspondiente a una planificación previamente definida que se concreta bajo una sola lógica constructiva.
- h) Aunque el proyecto no haya sido finalizado, basta la constatación de hechos que, conjuntamente considerados, permitan presumir que el proyecto va a ser ejecutado en el futuro en forma íntegra. Así, en este caso concreto, se está frente a un Proyecto que inició el año 1989 y que continúa ejecutándose conforme lo planificado, lo que estaría respaldado por los siguientes elementos de juicio: subdivisión predial, plano seccional, infraestructura sanitaria, equipamiento y publicidad.

- i) Finalmente, señala que en el evento que los antecedentes mencionados no fueran suficientes para demostrar la unicidad del Proyecto y la no configuración de cambios de consideración, las infracciones imputadas se encontrarían prescritas.¹

5. Expedientes asociados a la Unidad Fiscalizable “Lomas de Lo Aguirre”

Cabe tener presente que, luego de revisar la plataforma e-SEIA, fue posible constatar que el “Proyecto Inmobiliario Lomas de Lo Aguirre” no posee ninguna Resolución de Calificación Ambiental asociada, y tampoco ha sido sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Por su parte, consultado el sistema de e-Pertinencias, se constató que tampoco existen consultas de pertinencia asociadas al proyecto inmobiliario objeto de los requerimientos de los ANT. 1 y 2.

Sin perjuicio de lo anterior, el Proyecto posee una DIA asociada a su sistema de tratamiento de aguas servidas, del año 2008, de titularidad de la Empresa de Agua Potable Lo Aguirre S.A., denominado “Planta de Tratamiento de Aguas Servidas Ecojet Estabilización por Contacto, Modelo EC-800 HA serie 3000, Lomas de Lo Aguirre, Pudahuel, Región Metropolitana”, que fue calificada favorablemente mediante Resolución Exenta N°1023, de fecha 31 de diciembre del año 2008, de la COREMA de la Región Metropolitana. Al respecto, en la Sección 1.4 de la DIA, el titular señaló que “*El proyecto Planta de Tratamiento de Aguas Servidas (PTAS) a ejecutar será de uso exclusivo para el proyecto inmobiliario Lomas de Lo Aguirre, el cual corresponde a un Loteo Inmobiliario, con una capacidad de aproximadamente 700 casas y sitios. Actualmente el loteo cuenta con un 50% del desarrollo total del proyecto*”. Luego, en la sección 1.6, se indicó que “*El presente proyecto tiene por objetivo la instalación de una planta de tratamiento de aguas servidas domésticas en el Loteo Lomas de Lo Aguirre, para una población estimada de 5.835 personas [...]*”.

III. Pertinencia de someter a evaluación ambiental el Proyecto en análisis.

En relación a lo solicitado en la Resolución del ANT. 1 y reiterada por Resolución del ANT. 2, cabe hacer presente que la Ley N°19.300 indica en su artículo 8° que: “*Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley*”. Al respecto, el mencionado artículo 10 contiene un listado de “*proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental*”, los cuales son especificados a su vez, en el artículo 3° del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“RSEIA”).

En este contexto, según se describe en las Resoluciones del ANT. 1 y 2, el proyecto consiste en un proyecto inmobiliario que se ha ejecutado al interior de una zona saturada, que configuraría la tipología del artículo 3 literal h.1.3 del Reglamento del SEIA, que establece lo siguiente:

“Artículo 3.- 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

¹ Se hace presente que la alegación de prescripción no será analizada, por cuanto se trata de una materia que se encuentra en la esfera de competencias de la SMA.

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”.

Para efectos de determinar si el Proyecto configura la tipología en cuestión, es necesario analizar sus características considerando los antecedentes proporcionados en el expediente del procedimiento sancionatorio asociado. Sin perjuicio de lo anterior, antes de efectuar dicho análisis es necesario resolver dos cuestiones previas levantadas por la SMA y el Titular del Proyecto, referidas a la ejecución de un único proyecto y la existencia de cambios de consideración.

1. Respecto a la hipótesis establecida en el artículo 11 Bis inciso segundo: inicio de ejecución material y proyectos que se ejecutan por etapas

En primer lugar, para el análisis del presente caso es necesario referirse al artículo 11 bis inciso de la Ley N°19.300, relativo al fraccionamiento de proyectos y a la ejecución de proyectos por etapas. El mencionado precepto establece lo siguiente:

“Artículo 11 bis.- Los proponentes no podrán, a sabiendas, fraccionar sus proyectos o actividades con el objeto de variar el instrumento de evaluación o de eludir el ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Será competencia de la Superintendencia del Medio Ambiente determinar la infracción a esta obligación y requerir al proponente, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, para ingresar adecuadamente al sistema.

No se aplicará lo señalado en el inciso anterior cuando el proponente acredite que el proyecto o actividad corresponde a uno cuya ejecución se realizará por etapas”.

En este contexto, como se indicó en la sección II punto 3 anterior, el Titular del Proyecto alega que no debe ingresar al SEIA, por tratarse de un proyecto de aquellos que se ejecutan por etapas, cuya ejecución comenzó en el año 1989, esto es, con anterioridad a la entrada en vigencia del SEIA. En este sentido, argumenta la existencia de un proyecto original a partir de instrumentos de planificación territorial que han regulado el área de emplazamiento del proyecto, resoluciones dictadas por la DOM respectiva y publicidad del mismo. Así, da a entender que en un proyecto por etapas iniciado con anterioridad a la entrada en vigencia del SEIA, las etapas ejecutadas con posterioridad al 03 de abril de 1997 no deberían ingresar a evaluación ambiental.

Al respecto, para resolver este punto es necesario dilucidar si efectivamente se está en presencia de un proyecto que se ejecuta por etapas, o si más bien se está en presencia de un único proyecto.

En relación a lo anterior, cabe aclarar que, del análisis de los antecedentes es posible aseverar que 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. Lo anterior se sostiene en los antecedentes que obran en los expedientes del procedimiento sancionatorio de la SMA y aquellos presentados por el Titular en sus descargos, que fueron reproducidos en el punto 3 de la Sección II del presente informe. Específicamente, los antecedentes relevantes para estos efectos son los siguientes:

- a) El Proyecto siempre se ejecutó en el mismo predio, esto es, en el denominado Lote B, proyectándose la construcción de viviendas y habilitación de lotes sólo en dicho predio.
- b) Según lo establecido por el Decreto N° 1872, de fecha 30 de julio de 1999, al año 2013 el Proyecto contemplaba atender un total de 716 arranques de agua potable e igual número de uniones domiciliarias de alcantarillado, lo que es consistente con el número de viviendas declarado por el Titular.
- c) En efecto, lo anterior se verifica con la información contenida en el expediente ambiental asociado a la DIA calificada favorablemente a través de la Resolución Exenta N° 1023, de fecha 31 de diciembre del año 2008, de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región Metropolitana, en que señala que la PTAS atenderá exclusivamente al Proyecto Lomas de Lo Aguirre, el cual tendría una capacidad aproximada de 700 viviendas.
- d) En concordancia con lo antes señalado, la publicidad acompañada por el Titular señala que el Proyecto tendría una capacidad para 700 familias.

En este sentido, no cabe sino concluir que la ejecución material del proyecto, que se inició el año 1989, siempre consideró la construcción de aproximadamente 700 viviendas, configurándose como un único proyecto.

2. Análisis de existencia de Cambios de Consideración

Considerando que se trata de un proyecto de ejecución continua hasta el año 2015, entonces habrá que determinar si las partes, obras y/o acciones ejecutadas con posterioridad a la entrada en vigencia del SEIA, configuran alguna tipología de ingreso o un cambio de consideración. Para estos efectos, y considerando que el Proyecto inició su ejecución durante el año 1989, se debe revisar lo dispuesto en el artículo 2 letras g.1 y g.2 del Reglamento del SEIA, que dispone lo siguiente:

“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.1. Las partes, obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad constituyen un proyecto o actividad listado en el artículo 3 del presente Reglamento;

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”.

Conforme a lo anterior, es necesario determinar si la suma de las partes, obras o acciones no evaluadas y ejecutadas con posterioridad a la entrada en vigencia del SEIA, tendientes a intervenir o complementar el proyecto iniciado con anterioridad a dicho sistema, constituye un cambio de consideración o no. Así, si de dicha suma se obtiene la configuración de una tipología, se deberá ingresar al SEIA. En esta línea, y tal como se señaló en el punto 1 anterior, cabe reiterar que el Proyecto no ha sido objeto de modificaciones, por cuanto originalmente fue concebido para acoger un número aproximado de 700 viviendas.

3. Requisitos de la Tipología

Considerando lo expuesto en los numerales 1 y 2 de la presente sección, a continuación se efectuará el análisis de los requisitos establecidos en la tipología contemplada en el artículo 3 literal h.1.3 del Reglamento del SEIA, para efectos de determinar si se presenta la hipótesis establecida en el artículo 2 letras g.1 y g.2 del mencionado cuerpo reglamentario.

a) Proyecto ejecutado en una zona declarada latente o saturada

El primer requisito se verifica, por cuanto el Proyecto se emplaza en la comuna de Pudahuel, que forma parte de la Región Metropolitana de Santiago, la cual fue declarada zona saturada por material particulado respirable MP10, partículas en suspensión, ozono y monóxido de carbono, y zona latente para dióxido de nitrógeno mediante Decreto Supremo N°131, de 1996, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, y zona saturada por material particulado respirable fino MP 2,5 mediante Decreto Supremo N°67, de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente. Al respecto, cabe tener en consideración que, actualmente, existe un Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para MP10, MP2,5, ozono y monóxido de carbono, aprobado mediante Decreto Supremo N°31 del año 2016, del Ministerio del Medio Ambiente.

b) Proyecto contempla obras de edificación y/o urbanización

El segundo requisito se verifica, por cuanto el proyecto ha considerado la urbanización de predios resultantes de procesos de loteo, así como la construcción de viviendas.

c) Número de Viviendas y Superficie de Emplazamiento

Según se indicó anteriormente, entre los años 1989 a la fecha, el Proyecto en cuestión ha contemplado la habilitación de 234 lotes y la construcción de 544 viviendas. Asimismo, el Proyecto contempla una superficie intervenida aproximadamente de 62,7 hectáreas. De esta forma, considerando sólo los umbrales dispuestos en la letra h.1.3. del artículo 3 del Reglamento del SEIA, se configuraría la causal de ingreso al SEIA.

4. Aplicabilidad del SEIA

Con todo, a pesar de que en el marco de la normativa vigente el proyecto cumple con los requisitos para configurar la tipología establecida en el artículo 3 letra h.1.3. del Reglamento del SEIA, como la ejecución material del mismo comenzó con anterioridad a la entrada en vigencia del SEIA, dicho instrumento de gestión ambiental no resulta aplicable al caso concreto.

Al respecto, según ha señalado reiteradamente la Contraloría General de la República (en adelante, "CGR"), para que el SEIA no resulte aplicable a un proyecto en particular, es necesario que este haya sido ejecutado de forma material antes del 03 de abril de 1997. En ese sentido se pronuncia la CGR en su Dictamen N°29.143, de fecha 21 de junio de 2006, cuando señala que: "*La misma ley, sin embargo, previó una regla especial de vigencia del aludido Sistema en su artículo 1° transitorio, disponiendo que el mismo empezaría a regir con la publicación en el Diario Oficial del reglamento respectivo, lo cual aconteció el 3 de abril de 1997. De esta forma, entonces, y por imperativo de Ley N° 19.300, a partir del 3 de abril de 1997 todos los proyectos o actividades sometidos al Sistema sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental de acuerdo a lo establecido en el mismo texto legal. Cabe agregar, en este orden de exposición, que según también se ha precisado en la jurisprudencia administrativa de este órgano Contralor -Dictámenes N°s. 40.638 de 1997, 31.573 de 2000, y 27.288 de 2001, entre*

otros- la ejecución a que alude el citado artículo 8° de Ley N° 19.300 está referida a la ejecución material del respectivo proyecto o actividad, aspecto que se ha visto corroborado por la definición de "Ejecución de proyecto o actividad" incorporada al Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental por el decreto N° 95, de 2001, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, publicado en el Diario Oficial el 7 de diciembre de 2002 y que además contiene su texto refundido, coordinado y sistematizado". (énfasis agregado)

En esta línea, y 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.

5. Consideraciones Finales

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.

IV. Conclusión

En conformidad a los antecedentes tenidos a la vista, esta Dirección Ejecutiva estima 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.

Sin otro particular le saluda atentamente,

JUAN CRISTÓBAL MOSCOSO FARÍAS
DIRECTOR EJECUTIVO (S)
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

GRC/RTS/MCM

Distribución:



Firmado Digitalmente por: departes@sma.gob.cl
Superintendente
Genoveva Antonia Razeto
Caceres
Fecha: 27-01-2023
13:05:53:144 UTC -03:00
Razón: Firma Electrónica
Avanzada
Lugar: SGC



Firmado por: Juan
Cristóbal Moscoso
Fariás
Fecha: 27/01/2023
14:52:37 CLST