



Proyecto 'Lomas de Lo Aguirre'

Procedimiento Sancionatorio D-126-2022

I. Proyecto Lomas de Lo Aguirre (Pudahuel, RM).



El Proyecto Lomas de Lo Aguirre consiste en un desarrollo inmobiliario global a ejecutarse en el tiempo, de acuerdo con un sistema de zonas, sectores, cuyo diseño se remonta al año 1987 y su ejecución material del año 1989, con anterioridad a la entrada en vigencia del RSEIA, con fecha 3 de abril de 1997.

De esta forma, la ejecución de viviendas o lotes con posterioridad a dicha fecha no importan ninguna modificación o complementación de consideración, **sino que corresponde a la natural ejecución de un único proyecto, de manera continúa.**

III. Formulación de cargos.

- Mediante R. E. N° 1/D-126-2022, se dio inicio al procedimiento administrativo sancionatorio Rol D-126-2022, seguido en contra de Inmobiliaria Santa Isabel, toda vez que, a juicio de esta SMA, Lomas de lo Aguirre es de aquellos proyectos que la ley exige Resolución de Calificación Ambiental, sin contar con ella (artículo 10 de la Ley N° 19.300 y artículos 2, letra g.2 y 3.h.1.3 del RSEIA).
- Para la SMA el Proyecto, cuya ejecución se inició en el año 1989 con la subdivisión del Lote B, ha sido objeto de modificaciones, las cuales constituyen cambios de consideración a la luz de lo dispuesto en el artículo 2° letra g.2) del RSEIA.

IV. Descargos Inmobiliaria Santa Isabel.

- **1. No existe una modificación del Proyecto que requiera ingresar obligatoriamente al SEIA, toda vez que éste corresponde a un desarrollo inmobiliario global, concebido desde sus inicios como un único proyecto, el cual inició su ejecución con anterioridad a la entrada en vigencia del RSEIA y, por lo tanto, no requería ni requiere de una evaluación ambiental previa al respecto.**

IV. Descargos Inmobiliaria Santa Isabel.

2. Regulación urbanística que rige en este caso.

Plan Intercomunal de Santiago ("PIS") de 1960

Plan Seccional Lomas de Lo Aguirre, de 1988 (D.S. N°160/88)

Modificación del Plan Seccional, de 1989 (D.S. N°123/89)

Plan Regulador Metropolitano de Santiago ("PRMS") de 1994

Plan Regulador Comunal de Pudahuel, de 2021

IV. Descargos Inmobiliaria Santa Isabel.

3. Infraestructura común del Proyecto Lomas de Lo Aguirre da cuenta de su unidad

- Existe una infraestructura sanitaria, vial y de equipamiento común para todo el Proyecto
- Existe equipamiento estructurante común del Proyecto (Clubhouse, supermercado e iglesia).

4. Existencia de un único Proyecto inmobiliario.

- El Proyecto inició su ejecución el año 1989 y, en tal sentido, conforme la jurisprudencia administrativa y judicial, es esa la anualidad que determina la normativa ambiental.
- El Dictámen N°38.762 de la CGR (10.10.2000), indica que si bien las nuevas disposiciones de la Ley N° 19.300, deben aplicarse a contar de su entrada en vigencia, esto es, el 3 de abril de 1997, las actuaciones y diligencias iniciadas con anterioridad a esa fecha, en armonía con lo establecido en el artículo 24 de la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes, no se rigen por esa normativa sino por los preceptos vigentes al tiempo de su iniciación.

IV. Descargos Inmobiliaria Santa Isabel.

5. Publicidad del Proyecto Lomas de Lo Aguirre.

- La publicidad del Proyecto, bajo la cual éste se comercializó, desde sus inicios ha reconocido todo lo anteriormente expuesto.

**EL FUTURO
YA ES
PRESENTE**



**EN
•
LOMAS
•
DE LO
•
AGUIRRE**

**CIUDAD SATELITE
LOMAS DE LO
AGUIRRE**

- Proyecto exclusivo para 600 familias emplazadas en 250 hectáreas de terreno.
- Primera y segunda etapa terminadas.
- Excelente acceso hacia el centro de Santiago y la 5ª región.
- Ubicado a un costado de la Ruta a Viña del Mar.
- Espléndida vista sobre Santiago.
- Aire libre de contaminación.
- Gran zona residencial concebida como ciudad peatonal, en suaves lomaes, con amplios espacios para esparcimiento.

PLANTA CASA TIPO F1
SUP. CONSTR.: 106 m2
ESCALA APPROX.: 1:100
LOS MUEBLES SON SOLO ILUSTRATIVOS, NO SE INCLUYEN

CASAS DFL-2

- ▶ Diferentes Tipos de Casas en amplios terrenos.
- ▶ Superficie Edificada 106 a 130 m2.
- ▶ 3 y 4 Dormitorios, principal en suite.
- ▶ Servicios completos.
- ▶ Precios desde UF. 3150 a 4200.

SITIOS

- ▶ Sitios de 480 m2 a 1200 m2.
- ▶ Desde UF 1.4 x m2.

EQUIPAMIENTO

- ▶ Club Exclusivo.
- ▶ Canchas de Tenis y Piscinas.
- ▶ Transporte al Metro Bus Propio.
- ▶ Supermercado.
- ▶ Parvulario.
- ▶ Iglesia.
- ▶ Acceso único y controlado.



INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A.

PROMUEVEN Y VENDEN SUS PROPIETARIOS SIN COMISION ATENCION EN OBRA

OFICINA DE VENTAS:
JOSE ANTONIO SOFFIA 2747 OF. 302
FONO: 2202557 (Est. Metro Tobalaba)
LOMAS DE LO AGUIRRE. FONDO: 651 9781
FINANCIAMIENTO:
BANCO DEL ESTADO DE CHILE

...Sin salir de Santiago



CASA LA VIÑA desde UF 3.370



CASA TIPO I desde UF 4.000



CASA TIPO A desde UF 4.790



SITIOS desde UF 2,2m²

UBICACION
Kilómetro 11 Ruta 68 (Stgo. - Viña)

NO AL SMOG

SEXTA ETAPA

LOMAS DE LO AGUIRRE

Internet: <http://www.laslomas.cl>

EQUIPAMIENTO

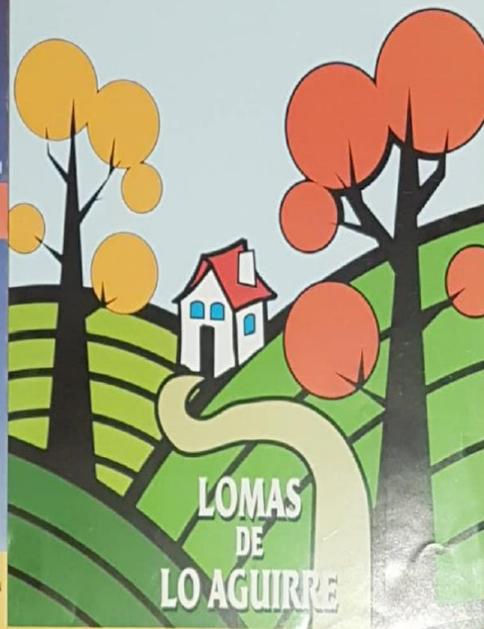
- Club de Campo
- Cancha de Fútbol, Tenis y Piscinas
- Transporte Metrobus
- Supermercado
- Parvulario
- Iglesia
- Acceso Único Controlado

INMOBILIARIA SANTA ISABEL S.A.
PROMUEVEN Y VENDEN SUS PROPIETARIOS SIN COMISION

ATENCIÓN EN OBRA

OFICINA DE VENTAS:
JOSE ANTONIO SOFFIA 2747 OF. 302
FONO: 220 2557 (Est. Metro Tobalaba)
LOMAS DE LO AGUIRRE FONDO: 640 9010
FINANCIAMIENTO: BANCO DEL ESTADO DE CHILE

EL LUGAR PARA VIVIR MEJOR



LOMAS DE LO AGUIRRE

¡VISITENOS!

V. Informe SEA: pertinencia de someter a evaluación ambiental el Proyecto

1. El proyecto consiste en un **proyecto inmobiliario** que se ha ejecutado al interior de una zona saturada, de modo que cabe analizar el artículo 3 literal h.1.3 del Reglamento del SEIA

h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.

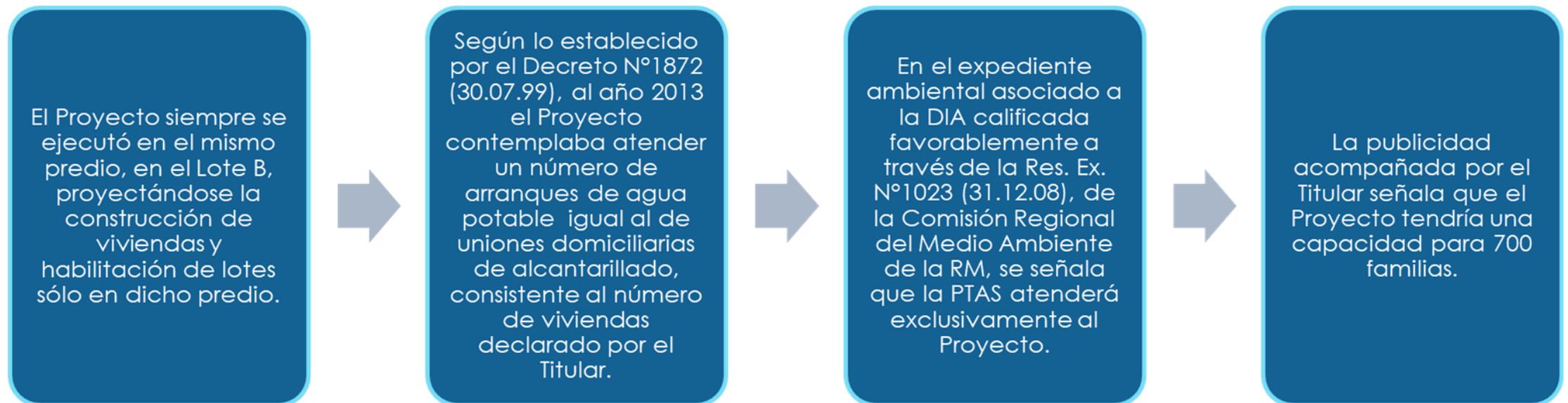
h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:

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".

V. Informe SEA: pertinencia de someter a evaluación ambiental el Proyecto

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

No se trata de un proyecto que se ejecuta por etapas, sino de un único proyecto cuya ejecución fue continua en el tiempo.



V. Informe SEA: pertinencia de someter a evaluación ambiental el Proyecto

3. Análisis de existencia de cambios de consideración

- Considerando que se trata de un proyecto cuya ejecución se extendió hasta el año 2015, entonces hay que determinar si las partes, obras y/o acciones del Proyecto han sido objeto de modificación con posterioridad a la entrada en vigencia del RSEIA, y de ser así, si estas configuran alguna tipología de ingreso o un cambio de consideración (art. 2 letras g.1 y g.2 del RSEIA).
- El Proyecto no ha sido objeto de modificaciones, por cuanto originalmente fue concebido para acoger un número aproximado de 700 viviendas y, hasta la fecha, no ha sido superado.

V. Informe SEA: pertinencia de someter a evaluación ambiental el Proyecto

4. Aplicabilidad del SEIA

- Para que el SEIA no resulte aplicable a un proyecto en particular, es necesario que este haya sido ejecutado antes del 03 de abril de 1997 (CGR, Dictamen N°29.143, 2006).
- Reiterando que el Proyecto comenzó a ejecutarse desde el año 1989 y que el número aproximado de 700 viviendas originalmente proyectado fue alcanzado el año 2015, no resulta procedente que éste ingrese al SEIA.

V. Informe SEA: pertinencia de someter a evaluación ambiental el Proyecto

5. Conclusión del informe del SEA

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.

V. 'Se tenga presente' del Titular

1. **Lomas de Lo Aguirre constituye un único Proyecto**, dentro del cual se circunscriben todas las partes, obras y acciones.
2. **La tipología de ingreso prevista en el artículo 3°, del literal h.1.2) del RSEIA, es igualmente improcedente.** El Proyecto no ha incorporado vía expresa o troncal alguna al dominio nacional de uso público, siendo en realidad todas las vías de carácter local o de servicio. Además, siendo un único Proyecto, cuya fecha de ejecución se remonta al año 1989, lo cierto es que tampoco le sería aplicable lo señalado en el mentado artículo, por no haberse encontrado vigente en aquel entonces.

VI. Adicionalmente, con ocasión al requerimiento de información formulado por esta SMA, se obtuvieron antecedentes que dan cuenta de las mismas conclusiones ya referidas en esta presentación

2.1.8 N° de arranques y N° de viviendas abastecidas. Cobertura en relación al N° de viviendas totales.

La empresa entrega servicio de agua potable a todas las viviendas de su área de concesión las que sumaban, al 31 de Diciembre de 1998, 267 viviendas. Cada una de estas viviendas tiene instalado un sólo arranque.

Los arranques instalados al 31 de diciembre de 1999 son: 256 arranques para casas, 4 arranques para servicios y 7 arranques para riego. Para efectos de este estudio se asimilan todos los arranques a viviendas con lo que habrían 267 viviendas.

Tabla N°7

N° DE ARRANQUES	N° VIVIENDAS ABASTECIDAS	N° VIVIENDAS TOTALES	COBERTURA [%]
<u>267</u>	<u>267</u>	<u>267</u>	100

Fuente: Plan de Desarrollo Empresa de Agua Potable Lo Aguirre S.A.,
1998

VI. Adicionalmente, con ocasión al requerimiento de información formulado por esta SMA, se obtuvieron antecedentes que dan cuenta de las mismas conclusiones ya referidas en esta presentación

3.1 Proyección de la población.

Se trata de una zona con crecimiento. Se entrega a continuación la estimación de población para los próximos 15 años:

Tabla N°11

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

Para este análisis se consideró que en cada vivienda hay en promedio 5 habitantes.

Fuente: Plan de Desarrollo Empresa de Agua Potable Lo Aguirre S.A.,
1998

VII. Conclusiones

- En conclusión, 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 cuya ejecución comenzó con anterioridad a la entrada en vigencia de dicho instrumento de gestión ambiental.

VIII. Peticiones

En virtud de todo lo expuesto en esta presentación, pedimos a esta Superintendencia que ponga término al presente procedimiento y, en definitiva, absuelva a Inmobiliaria Santa Isabel Limitada del cargo que se le imputa en la Res. Ex N°1/ROL D-126-2022 (28-06-22).



FIN