



OF. ORD.: (Nº digital en costado inferior izquierdo)

ANT.: ORD. N° 1199, de 13 de mayo de 2020, de la SMA.

MAT.: Evacúa informe sobre elusión que indica.

SANTIAGO,

**A : SR. CRISTÓBAL DE LA MAZA GUZMÁN
SUPERINTENDENTE
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

**DE : SR. ARTURO FARÍAS ALCAÍNO
DIRECTOR (S) REGIÓN METROPOLITANA
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Mediante ORD N° 1199, de 13 de mayo de 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA”), se ha solicitado a esta Dirección Regional emitir un pronunciamiento a fin de analizar si conforme a los antecedentes acompañados, el Proyecto denominado “Jardines de San Carlos”, bajo la titularidad de la empresa Inmobiliaria Geosal S.A., requiere ingresar de forma obligatoria al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”).

Al respecto, y de acuerdo a los antecedentes aportados por la SMA, cumple con informar que esta Dirección Regional estima que el proyecto “Jardines de San Carlos” se encuentra sujeto a la obligación de ingresar al SEIA, en atención a que se configurarían los supuestos establecidos en el literal h.1.3) del artículo 3º del Decreto Supremo N° 40 del 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que establece el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “Reglamento del SEIA”), por las consideraciones que se expresarán en los párrafos siguientes.

I. Antecedentes Generales del Proyecto:

De acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista, en concreto, el informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2020-48-XIII-RCA de la SMA, junto con sus anexos, el Proyecto consiste en un loteo de terrenos y construcción de viviendas desarrollado en tres etapas, por Inmobiliaria Geosal S.A. (en adelante, “Titular”), a saber:

- Condominios Jardines de San Carlos 1.
- Jardines de San Carlos 2
- Jardines de San Carlos 3

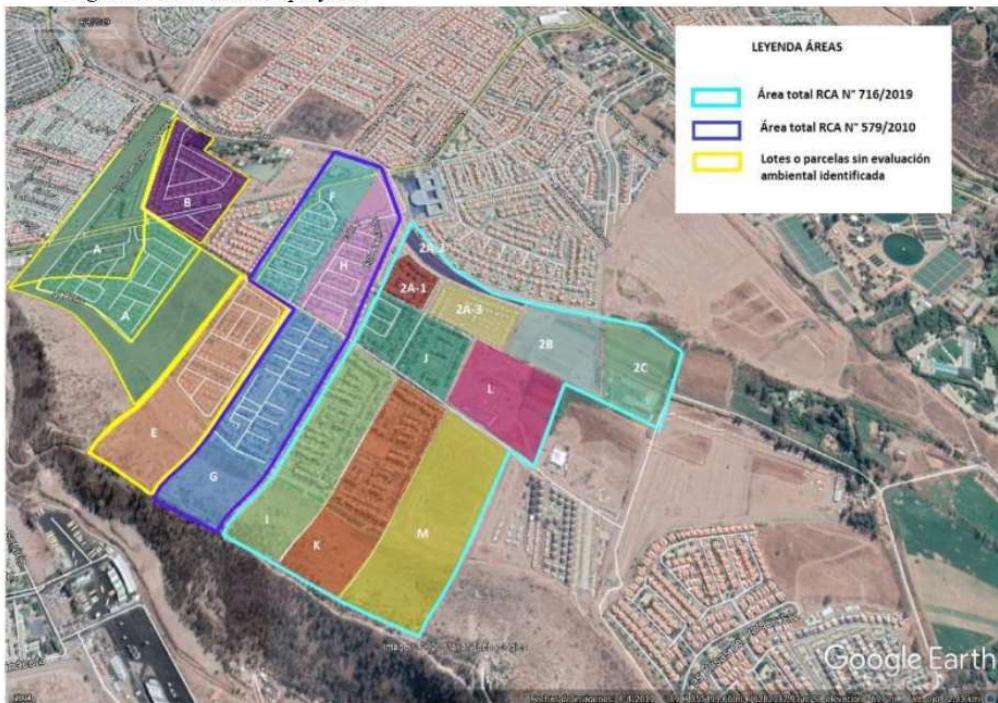


El proyecto se sitúa en la Región Metropolitana de Santiago, comuna de Puente Alto, en terrenos de la hijuela B del Ex Fundo El Peñón (Rol SII 3800-78), en las coordenadas UTM siguientes:

Tabla 1. de coordenadas UTM Huso 19 Sur

	Norte	Este
V1	6281423.88	355864.20

Figura 1. Ubicación del proyecto



Fuente: Expediente de fiscalización DFZ-2020-48-XIII-SRCA.

El proyecto ubicado en la parcela o lote “A” (ver figura 1), denominado “Jardines San Carlos-condominio N° 1, 2 y 3” de propiedad de Inmobiliaria Geosal S.A., corresponde a un proyecto inmobiliario con un total de 11,4 hectáreas y 438 viviendas construidas.

Con fecha 02 de enero de 2020, ingresó a la SMA, una denuncia por parte de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo. En dicho documento se pone en conocimiento de la SMA la existencia de una serie de proyectos inmobiliarios en la comuna de Puente Alto, ejecutados en base a la subdivisión predial de los terrenos de la hijuela B del Ex Fundo El Peñón (ROL SII 3800-78). Según se informó, la subdivisión, correspondiente a un loteo, fue realizada en 1980, y su dueño original habría realizado obras viales comunes, que permitieron el desarrollo de los proyectos en cuestión

A raíz de lo anterior, la SMA ingresó la denuncia al sistema de seguimiento con el ID 466-XIII-2019, dando origen al expediente de fiscalización DFZ-2020-48-XIII-RCA.

En este contexto, la SMA realizó un examen documental exhaustivo en relación a los proyectos, que incluyó el examen de todos los permisos de loteo y de edificación y sus modificaciones, certificados de recepción de obras de edificación y urbanización, y

certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado. Asimismo, se analizaron registros de imágenes satelitales de los proyectos y sus permisos y/o autorizaciones de carácter ambiental. A partir de dicho análisis, la SMA pudo corroborar, en lo relevante, y respecto del Proyecto en comento, lo siguiente:

- i. Que, el Proyecto se ubica en la parcela o lote “A”, denominado “Jardines San Carlos-condominio N° 1, 2 y 3” de propiedad de GEOSAL S.A., de acuerdo a lo establecido en el certificado de recepción final total de obras de urbanización N° 129, del 22 de junio de 2017 y anteriores, otorgados por la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad de Puente Alto (“DOM”).
- ii. Los permisos otorgados por la DOM, son los siguientes:
 - Permiso de edificación N° 136 del 23 de julio de 2017 (Condominio N° 1)
 - Permiso de edificación N° 173 del 19 de septiembre de 2007 (Condominio N°2)
 - Permiso de edificación N° 91 del 22 de octubre de 2012 (Condominio N° 3)
 - Recepción definitiva parcial Sin número, del 25 de noviembre de 2008 (Condominio N° 1)
 - Recepción definitiva parcial N° 134 del 13 de diciembre de 2012 (Condominio N°2)
 - Recepción definitiva parcial 78. del 12 de septiembre de 2013 (Condominio N° 2)
 - Recepción definitiva parcial de urbanización N°129, del 22 de junio de 2017
- iii. En relación a los hechos constatados de acuerdo a la cronología de los permisos, se puede indicar que:
 - El proyecto obtuvo su permiso de edificación, a través de la Resolución DOM N° 136 del 23 de julio de 2017, con dos sucesivas modificaciones.
 - Los certificados de recepciones parciales dan cuenta del siguiente número de viviendas construidas:
 - Recepción definitiva parcial Sin Número, del 25 de noviembre de 2008: 206 (Jardines de San Carlos, condominio N°1)
 - Recepción definitiva parcial N°134/2012 2012: 76 (Jardines de San Carlos, condominio N°2)
 - Recepción definitiva parcial N°78/2013: 72 (Jardines de San Carlos, condominio N°2)
 - Recepción definitiva parcial de urbanización N° 129/ 2017:
 - 84 (Jardines de San Carlos, condominio N° 3)
 - 206 (Jardines de San Carlos, condominio N°1)
 - 148 (Jardines de San Carlos, condominio N°2)
 - Asimismo, según consta en la recepción definitiva parcial N° 129/2017, quedarían aun etapas por recepcionar, en especial las etapas 4 y 5, y, la recepción del entubamiento del Canal de Comunicación de la Vega, el cual debe ser autorizado por la Dirección General de Aguas.
- iv. Como antecedente adicional, se constató que Geosal S.A, con fecha 07 de noviembre de 1997, presentó una Declaración de Impacto Ambiental, correspondiente al “Proyecto Inmobiliario Puente Alto Geosal”, el cual consistía en la construcción de 4.100 viviendas ubicadas en la comuna de Puente Alto. No obstante, el proyecto fue

calificado desfavorablemente por la extinta Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región Metropolitana, a través de la RCA N° 119 del 05 de diciembre de 1997. La ubicación de dicho proyecto era colindante con el área de la parcela “A”, lo que permite concluir que el Titular estaba en conocimiento de sus obligaciones en materia de evaluación ambiental.

- v. Asimismo, la SMA señala como antecedente que, de acuerdo al análisis efectuado para el proyecto de Inmobiliaria La Ballena S.A., en cuanto al certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado, se ha descartado que el proyecto emplazado en el lote A, perteneciente a GEOSAL S.A., forme parte de este. Adicionalmente, de la revisión imágenes satelitales no se identifican accesos comunes entre ambos proyectos.

Ahora bien, respecto a la información documental atingente a la operación del proyecto, la SMA señala que:

- vi. Según consta en el certificado de recepción final parcial de urbanización total N° 129, del 22 de junio de 2017, la recepción final total de urbanización se realizará una vez se reciban los lotes 4 y 5 y se presente la recepción del entubamiento del nuevo trazado del canal de comunicación de la Vega por parte de la Dirección General de Aguas, por lo que el proyecto aún no finaliza. Adicionalmente, no consta en ninguno de los documentos adjuntados de la DOM la recepción final total de la urbanización de la edificación, por lo que es posible concluir que el proyecto mantiene a la fecha una fase aún en construcción o por construir.

II. Pertinencia de someter a evaluación ambiental el Proyecto

La SMA, hace referencia al análisis de la tipología del literal h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en el literal h.1.3) del artículo 3º del Reglamento del SEIA, el cual señala:

“aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización (...)”.

“(...) que presenten alguna de las siguientes características: (...)”

“(...) h.1.3 que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas (...)”.

De acuerdo a los antecedentes recopilados, el Proyecto cumple con el requisito del literal h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, ya que se ejecuta en la comuna de Puente Alto, dentro de la Región Metropolitana, declarada Zona Saturada en virtud del Decreto Supremo N° 131, de 1996, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, por cuatro contaminantes atmosféricos, a saber: material particulado respirable MP10, partículas totales en suspensión, ozono y monóxido de carbono. A su vez, también es una Zona Latente, por los elevados niveles de dióxido de nitrógeno presentes en el aire, y, por último, declarada Zona Saturada por el Decreto Supremo N° 67, de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente, por material particulado fino respirable MP 2,5, como concentración de 24 horas.

En atención al requisito de “Proyecto inmobiliario” para efectos de la causal de ingreso al SEIA, es menester señalar que el Proyecto ha contemplado obras de edificación, y, si bien este concepto no se encuentra definido en la normativa ambiental ni en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”), ni en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (“OGUC”), de la interpretación hermenéutica se concluye que es un término que se refiere a una gran variedad de construcciones con múltiples destinos, tales como viviendas (artículo 59 bis LGUG), edificios comerciales, de estacionamientos, de oficina, de uso público, industrial, supermercados, departamentos, oficinas y locales comerciales, pérgolas, miradores, juegos infantiles y obras de paisajismo, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quioscos (artículo 1.1.2 OGUC), y postes de alumbrado público o eléctrico, elementos publicitarios, señalética o mobiliario urbano (artículo 116 bis G LGUC). Por consiguiente, en el caso del proyecto en comento, este ha incluido, a lo menos, la construcción de unidades que corresponden a lo que el artículo 1.1.2 de la OGUC define como viviendas, a saber, “edificación o unidad destinada al uso habitacional”.

Ahora bien, el Proyecto, a su vez, ha contemplado obras de urbanización, y, de acuerdo a los artículos 1.1.2 y 2.2.1 de la OGUC, estas obras corresponden a aquellas obras de infraestructura y ornato señaladas en el artículo 134 de la LGUC – pavimentos en las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno-, ejecutadas en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo proyecto de loteo. En el caso del Proyecto, el certificado de recepción parcial de obras de urbanización da cuenta de la ejecución de este tipo de obras dentro del mismo.

Que, respecto del área de la superficie de emplazamiento y de la cantidad de viviendas construidas, se desprende que el proyecto abarca 11,4 hectáreas, por lo que supera el umbral de 7 hectáreas señalado en el literal h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA. Además, se han construido 438 viviendas, es decir, un número superior a las 300 que establece el literal h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA. Por otra parte, aún falta urbanizar y construir en 2 lotes pertenecientes al mismo proyecto.

La SMA concluye que, a la luz de los antecedentes expuestos, respecto de *la superficie y el número de viviendas que abarca el proyecto* superan el umbral del literal h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, razón por la cual el Proyecto requiere contar con una resolución de calificación ambiental.

III. Análisis sobre la causal de ingreso consultada por la SMA

En atención a la descripción del Proyecto y de los antecedentes aportados por la SMA, se estima necesario analizar lo dispuesto en el literal h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, el cual establece que:

“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;”

Es preciso indicar que, de acuerdo a la superficie de los 3 lotes atribuidos al Titular sin resolución de calificación ambiental, y que suman un total de 11,4 hectáreas, con 438 viviendas ya construidas, superan los umbrales de 7 hectáreas y 300 viviendas, por lo que cumplen de forma literal con el contenido de la letra h.1.3) señalada en el Reglamento del SEIA, por lo cual, dicho proyecto debe someterse al SEIA.

En relación a la solicitud de la SMA, sobre el análisis de las otras tipologías contenidas en el artículo 3 del Reglamento del SEIA, es preciso señalar que aquello debe ser informado por el Titular del proyecto, en el caso de que el Proyecto cuente con otras obras, partes, y/o acciones que configuren las enumeradas en dicho artículo, ya que de la información aportada en la presente instancia no es posible determinar la aplicación de otras tipologías.

IV. Conclusión final

De acuerdo con lo anteriormente señalado, es posible concluir, que el Proyecto “Jardines de San Carlos”, de la Inmobiliaria Geosal S.A., cumple con la tipología del literal h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, configurándose la elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo a lo señalado por la SMA, por lo que se encuentra obligado a ingresar a evaluación ambiental en los términos dispuestos en los artículos 8 y 10 de la Ley N° 19.300.

Sin otro particular, le saluda atentamente.

**ARTURO FARÍAS ALCAÍNO
DIRECTOR REGIONAL (S)
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO**

SHG/JGM

Distribución:

- Superintendencia del Medio Ambiente.
- Dirección Ejecutiva Servicio de Evaluación Ambiental
- 26-O-20



Firmado Digitalmente por
Arturo Nicolás Farias
Alcaino
Fecha: 04-10-2021
16:23:14:259 UTC -03:00
Razón: Firma Electrónica
Avanzada
Lugar: SGC