



OF. ORD.: (N° digital y fecha de la resolución en costado inferior izquierdo)

ANT.: ORD. N° 554, de fecha 09 de marzo de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que requiere pronunciamiento en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, respecto a los proyectos “Quilacanta” y “Altos de Santa María”, de titularidad de Inmobiliaria Los Silos III S.A y Transportes y Excavaciones Ltda.

MAT.: Evacúa Informe.

Santiago,

DE : VALENTINA DURÁN MEDINA
DIRECTORA EJECUTIVA
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

A : KATHARINA BUSCHMANN WERKMEISTER
FISCAL (S)
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

Mediante el Of. Ord. del ANT, la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA”) solicitó a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”), emitir un pronunciamiento sobre si, en base a los antecedentes expuestos, los proyectos “Quilacanta” y “Altos de Santa María” (en adelante, “los Proyectos”), de titularidad de Inmobiliaria Los Silos III S.A y Transportes y Excavaciones Ltda. (en adelante, los “Titulares”) requieren ingresar de forma obligatoria al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”), conforme a lo dispuesto en el artículo 3° literal i) de la Ley N° 20.417 (en adelante, “LOSMA”), en relación con los artículos 8 y 10 de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N° 19.300”) y el artículo 3 del Decreto Supremo N° 40, de 2012, que aprueba el Reglamento del SEIA (en adelante, “RSEIA”).

Cabe hacer presente que, en la solicitud anteriormente individualizada, la SMA concluye que las actividades realizadas por los Titulares se enmarcarían en la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, en particular en el subliteral h.1.3 del artículo 3 del RSEIA, solicitando específicamente un “*pronunciamiento respecto a la hipótesis de elusión levantada por la SMA*”.

En este contexto, y en relación con su solicitud, es menester indicar que la Dirección Ejecutiva ha tenido a la vista los siguientes antecedentes:

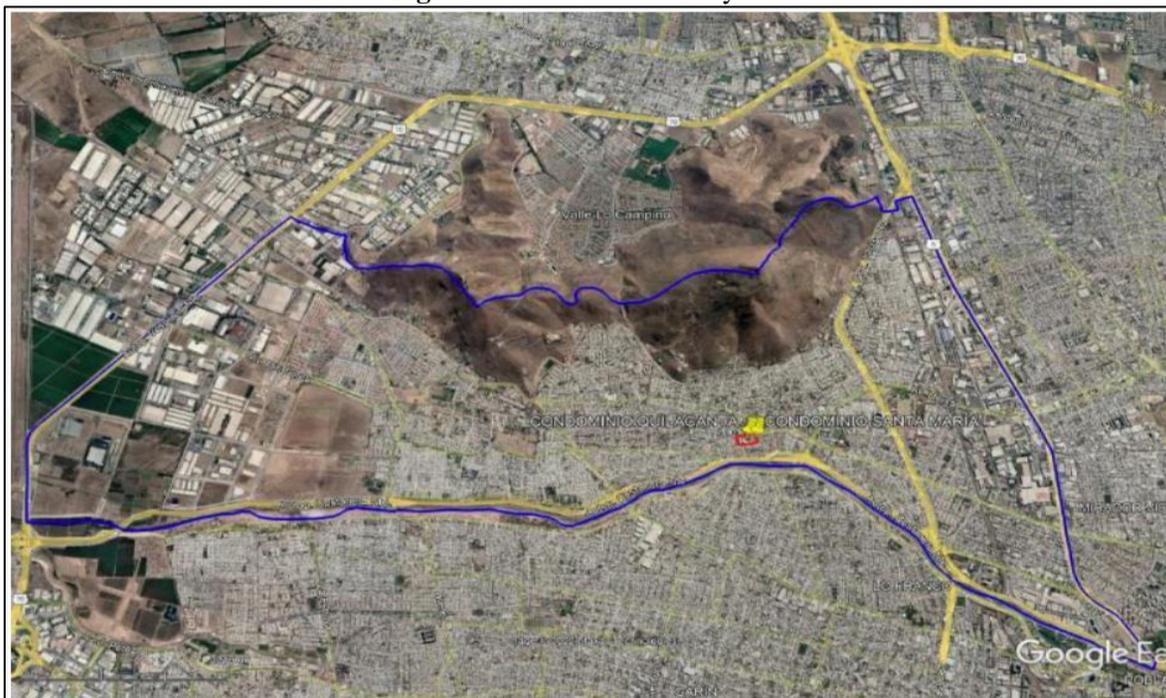
- i. La Resolución Exenta N° 137, de fecha 24 de enero de 2023, de la SMA (en adelante, “Res. Ex. N° 137/2023”), que da inicio al procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA de los proyectos “Quilacanta” y “Altos de Santa María”.
- ii. El ORD. N° 554, de fecha 09 de marzo de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que requiere pronunciamiento de esta Dirección Ejecutiva en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3° de la LOSMA, respecto a los proyectos “Quilacanta” y “Altos de Santa María”.
- iii. El Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2022-1636-XIII-SRCA, de julio de 2022, junto con sus anexos.

- iv. La Carta S/N, de fecha 28 de febrero de 2023, mediante la cual los Titulares evacuaron el traslado conferido en la Res. Ex. N° 137/2023, junto con diversos documentos que acompañan a su presentación.
- v. Los demás antecedentes que constan en el expediente administrativo sobre requerimiento de ingreso, Rol REQ-01-2023.

1. ANTECEDENTES DE LOS PROYECTOS

Los proyectos objeto de este Informe se emplazan en la comuna de Renca, provincia de Santiago, región Metropolitana. En el caso del proyecto “Quilacanta”, el acceso se encuentra en Av. Domingo Santa María N° 4442. En el caso del proyecto “Altos de Santa María”, el acceso es por Nicanor Fajardo N° 1231.

Figura 1: Ubicación del Proyecto



Fuente: IFA

Ambos proyectos consisten en proyectos inmobiliarios. Por una parte, el proyecto “Quilacanta” contempla la construcción de 15 edificios de 5 pisos de altura con un total de 296 viviendas y 10 locales comerciales. Por otra parte, el proyecto “Altos de Santa María”, contempla la construcción de un edificio de 134 viviendas y 4 locales comerciales. Ambos proyectos se emplazan en lotes adyacentes producto de una subdivisión y fusión simultánea de lotes. La suma de viviendas de ambos proyectos corresponde a 430 viviendas.

2. HECHOS CONSTATADOS DURANTE LAS ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL AL PROYECTO

2.1. Denuncias formuladas

Con fecha 22 de septiembre de 2021, se derivó a la SMA el ORD. N°002435, de fecha 21 de septiembre de 2021, en virtud del cual la Ilustre Municipalidad de Renca denunció un posible fraccionamiento y elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental de los proyectos inmobiliarios “Quilacanta” y “Altos de Santa María”, pertenecientes a la Inmobiliaria Los Silos III S.A y ejecutados por la constructora Transportes y Excavaciones Ltda. Esta denuncia se funda en que se trata de un mismo Titular y proyectos que se encuentran adyacentes.

La denuncia fue ingresada al sistema de registro de la SMA bajo el ID 1368-XIII-2021, dando origen a una investigación por parte de dicho organismo, sistematizada en el expediente de fiscalización ambiental DFZ-2022-1636-XIII-SRCA.

2.2. Fiscalización ambiental y requerimiento de ingreso

En el marco de esta investigación, la SMA realizó una inspección ambiental con fecha 29 de abril de 2022; requirió información al Titular en virtud del acta de inspección de misma fecha; y

analizó diversas imágenes satelitales. A partir de dichas actividades de fiscalización, la SMA tuvo por constatados los siguientes hechos:

- i. Las obras son ejecutadas por la constructora Transportes y Excavaciones Ltda., cuyo mandante es Inmobiliaria Los Silos III S.A., ambos domiciliados en Av. Del Valle Sur N°850, comuna de Huechuraba. Los representantes de la constructora presentes en la inspección son: Cristian Berríos (Jefe de terreno), Hernán Contador (Administrador de obra); Patricio Beltrán (Profesional de terreno). Posteriormente participó Nicolás Madrid (Jefe del Departamento de Prevención de Riesgos). El personal que acompañó la inspección son profesionales que participan de la ejecución de ambas obras.
- ii. El ingreso a las obras de construcción de ambos proyectos se realiza por un acceso ubicado en Av. Santa María N°4380. Sin embargo, encargados indicaron que en el caso del Condominio Quilacanta el acceso durante la etapa de operación se realizará por Av. Domingo Santa María N°4442, el que fue observado durante la inspección, y en el caso del Condominio Altos de Santa María su acceso en etapa de operación se realizará por calle Nicanor Fajardo N°1231.
- iii. Se verificó que los proyectos Quilacanta y Altos de Santa María, se encuentran adyacentes y sin deslinde que separe a una obra de la otra, utilizando un cierre perimetral común respecto a viviendas colindantes y calles contiguas.

Figura 2: Emplazamiento de los condominios Quilacanta y Altos de Santa María.



Fuente: IFA

Conforme a lo informado por el Titular, en la línea roja se encontraría la división de ambos condominios cuyo cierre en la actualidad no se encuentra ejecutado. Se observó un acceso común a ambas construcciones por Av. Santa María y la instalación de faenas común para ambos condominios.

- iv. El cierre perimetral para toda el área intervenida consiste en lo siguiente: (i) en el sector oriente un muro tipo pandereta, paneles OSB y planchas de zinc en distintos tramos; (ii) sobre el cierre se observó malla raschel de aproximadamente 1,5 metros de altura, montada en pilares de madera; (iii) en el sector sur y poniente se observó un muro medianero preexistente del tipo albañilería y (iv) en el sector norte, se observó el cierre con paneles OSB de aproximadamente 2.5 metros de altura.

Figura 3: Cierre perimetral sector Sur Oriente



Fuente: IFA

Figura 4: Cierre perimetral preexistente en el sur



Fuente: IFA

- v. El Condominio Quilacanta consiste en 15 torres de edificios de 5 pisos cada uno, obras que se encuentran en etapa de terminaciones. En el sector poniente de la obra se observaron edificios ya terminados.

Figura 5: Edificios terminados



Fuente: IFA

Figura 6: Edificios en terminaciones



Fuente: IFA

- vi. Además, se alojarán 8 locales comerciales en el primer nivel de los edificios. El Condominio Quilacanta cuenta con permiso de edificación vigente N°41, de fecha 21 de septiembre de 2020, ROL 480-25, emitido por la I. Municipalidad de Renca, donde consta el destino para 296 viviendas y 10 locales comerciales. Este proyecto se emplaza en el lote E, el cual pertenece a Inmobiliaria Los Silos III S.A.
- vii. Por su parte, Condominio Altos de Santa María consiste en un edificio de 8 pisos, el cual se encuentra en etapa de excavación masiva, cuyo inicio estimaron en el mes de octubre de 2021 y se tiene proyectado su término en el mes de noviembre de 2023. Según el permiso de edificación vigente N°37 de fecha 13 de julio de 2021, ROL 480-106, emitido por la I. Municipalidad de Renca, el destino del conjunto habitacional es para 134 viviendas y 4 locales comerciales. Este proyecto se emplaza en el lote D de la Inmobiliaria Los Silos III S.A., mismo propietario del lote E en que se emplaza el Condominio Quilacanta.
- viii. Se verificó el desarrollo de obras de construcción de un colector de aguas lluvias que corre por Av. Domingo Santa María observándose trabajos en la zanja e insumos en el lugar.

Figura 7: Construcción de colector de aguas lluvias



Fuente: IFA

- ix. Durante la inspección se constató el uso de espacios, equipos e insumos comunes para ambos condominios, como combustible, instalaciones de almacenamiento de residuos, taller de enfierradura, taller de corte y soldadura, comedor de trabajadores y servicios higiénicos, abastecimiento de mezcla de hormigón por camión mίxer, arranque de agua potable y empalme eléctrico, no habiendo espacios diferenciados y exclusivos para cada proyecto de condominio, siendo utilizados indistintamente para la construcción de ambos.

Figura 8: Bodega



Fuente: IFA

Figura 9: Sector de acopio



Fuente: IFA

- x. De acuerdo a lo precisado por los encargados de los proyectos, los trabajadores comparten áreas comunes de trabajo y descanso, pero se dividen en cuadrillas diferenciadas para cada condominio, las que ejercen labores de acuerdo al contrato que les corresponde, siendo en ambos casos dependientes de la misma empresa constructora.
- xi. Respecto a los servicios de agua potable y alcantarillado, durante la etapa de construcción se utiliza un mismo arranque de agua potable y se realiza la limpieza y retiro de baños químicos indistintamente. En cuanto a la etapa de operación, ambos proyectos cuentan con factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado provisto por la empresa Aguas Andinas.

En el caso del Condominio Altos de Santa María, este cuenta con Certificado de Factibilidad de servicio N°5772, de fecha 26 de junio 2021 para un edificio de 10 pisos. Por otra parte, en el caso del Condominio Quilacanta, este cuenta con certificado de dotación de servicios N°005252 de fecha 28 de junio de 2018 para un condominio de edificios de 4 pisos y 300 departamentos.

- xii. En el caso del Condominio Quilicanta, el acceso definitivo para el condominio sería por Avenida Santa María. Además, se observó una caseta de control de acceso e infraestructura para dos locales comerciales, junto con los locales que se ubicarán en el primer nivel. En la zona central del condominio se encuentran las áreas comunes en construcción, sector que cuenta con un cierre provisorio de los edificios ya terminados y en espera de recepción de obras. En las vías de tránsito en el sector central se observaron trabajos de excavación, lo que correspondería a obras de mejoramiento para la resistencia y estabilización del terreno. Del mismo modo, se observó la sala multiuso construida y trabajos en sectores en los que se emplazarán las áreas verdes, los estanques de agua potable y estacionamientos. En el sector poniente y norte, se encuentran las vías de circulación internas terminadas, con señalización horizontal y estacionamientos demarcados y numerados.

Respecto a las medidas de control de emisiones de polvo y ruido a la comunidad vecina, se constató que, durante la ejecución de la obra gruesa, en el perímetro de la obra se instalaron cierres con malla raschel, los que una vez finalizadas las obras fueron retirados.

El Administrador de obra informó que el término de las obras del condominio Quilacanta se estimaba para el mes de agosto de 2022.

- xiii. En el caso del Condominio Santa María, se observaron trabajos de excavación para las fundaciones del edificio. En el costado sur, que colinda con viviendas vecinas se observó instalados paneles acústicos tipo sándwich y malla raschel sobre el muro medianero preexistente.

Figura 10: Excavación Condominio Santa María



Fuente: IFA

En el sector se observó una grúa torre operando e insumos como enfierraduras. La energía eléctrica proviene de un empalme trifásico, el cual es compartido con las obras del Condominio Quilacanta. Sin embargo, encargados presentes agregaron que junto a la torre se encontraba un equipo electrógeno de respaldo en caso de emergencia.

Respecto al colector de aguas lluvias, se informó que el Condominio Altos de Santa María posee su propio colector, el cual se unirá al colector de aguas lluvias del Condominio Quilacanta.

- xiv. Respecto al cierre entre ambos condominios se informó que se va a implementar un cierre divisorio tipo bulldog, el cual se va a ubicar en línea próxima al sector en que actualmente se encuentra la instalación de faenas.
- xv. El área colocada bajo protección oficial más cercana a los proyectos corresponde al Santuario de la Naturaleza Quebrada de la Plata, ubicado a 17,4 kilómetros.
- xvi. El humedal urbano reconocido más próximo al proyecto es el Humedal Quilicura, el que se ubica aproximadamente a 7 kilómetros de este.
- xvii. El humedal asociado a límite urbano ubicado más próximo a los proyectos corresponde al Río Mapocho, el que se ubica a una distancia aproximada de 200 metros y que no se encuentra declarado oficialmente como humedal urbano ni en proceso de declaratoria. Ahora bien, entre los proyectos y el humedal se ubica una zona altamente urbanizada, como así también la Autopista Costanera Norte, la que no permite la interacción entre las obras asociadas a los proyectos y el humedal, por lo que no se advierte una posibilidad de afectar al humedal.

Por otra parte, respecto a la información presentada por el Titular, mediante Carta S/N de fecha 09 de mayo de 2022, la SMA señala lo siguiente:

- i. El predio donde se emplazan ambos proyectos cuenta con la Resolución N°68, de fecha 10 de junio de 2020, de “Aprobación de subdivisión y fusión simultánea”, la cual aprueba la subdivisión y fusión de ROLES 480-25, 480-106, 480-7. En dicho plano se observa la existencia de dos lotes. De un lado, el Lote D, que posee una superficie bruta de 3.001, 47 m², en el cual se ubica el condominio Altos de Santa María. Del otro lado, el lote E, de superficie bruta de 15.208,78 m², donde se emplaza el Condominio Quilacanta.
- ii. En los planos revisados se puede observar que el Condominio Quilacanta modificó su diseño original, cambio concretado en septiembre de 2020, luego de realizar la modificación de los lotes reduciendo el área de emplazamiento del lote E en favor del lote D.
- iii. De acuerdo a la carta Gantt de ambos proyectos, se puede observar que el Condominio Quilacanta inició su fase de construcción en octubre de 2019 y su término se estimó para septiembre de 2022. Por otra parte, según el cronograma de trabajo del Condominio Altos de Santa María, este inició la construcción en el mes de octubre de 2021 y su término está planificado para el segundo semestre del 2023.

- iv. Respecto a la construcción simultánea de ambos proyectos, los Titulares informan que los dos condominios se ejecutan como “*Proyectos Habitacionales de Integración Social y territorial*” del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, siendo los convenios con este organismo diferenciados, al igual que los llamados de postulación y lotes de emplazamiento. Indica que el proyecto Quilacanta firmó convenio con fecha 15 de enero de 2019 y el proyecto Altos de Santa María con fecha 15 de diciembre de 2020.
- v. Adicionalmente, la SMA solicitó al Titular medios de verificación de la ejecución de medidas de control acústico implementadas durante la etapa de construcción de la obra Quilacanta, ante lo cual presentó un set de 13 fotografías, cuatro de ellas fechadas el 31 de agosto de 2021, que dan cuenta de la implementación de cierre de tipo acústico en el perímetro poniente y sur de las obras.
- vi. Ninguna de las obras cuenta consulta pertinencia de ingreso al sistema de evaluación de impacto ambiental.

Que, en base a lo anterior, mediante la Res. Ex. N° 137/2023, la SMA requirió el ingreso de los proyectos Quilacanta y Altos de Santa María, sosteniendo que “*a partir de los hechos verificados, existen indicios suficientes para afirmar que existe una unidad de proyecto entre los proyectos inmobiliarios Quilacanta y Altos de Santa María y que, en ese sentido, correspondería a un proyecto inmobiliario que se ejecuta en una zona saturada (literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300), que considera la construcción de más de 300 viviendas (subliteral h.1.3 del artículo 3 del RSEIA), en específico, un total de 430 viviendas*”¹.

Posteriormente, Inmobiliaria Los Silos III S.A. y Transportes y Excavaciones Limitada presentaron la Carta S/N de fecha 28 de febrero de 2023, evacuando el traslado que les fue conferido por medio de la Res. Ex. N° 137/2023 y complementado a través de la Res. Ex. N° 213/2023. En dicha presentación ambos Titulares señalaron lo siguiente:

- i. Por de pronto, indican que el “Condominio Quilacanta” y “Altos de Santa María” corresponden a dos proyectos inmobiliarios distintos, los que se emplazan en lotes diferentes, con roles, inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces y permisos diferentes.

En este sentido, indica que los proyectos están ubicados en lotes independientes, lo que se demostraría a partir de la Resolución de Subdivisión y Fusión simultánea N°68. Posteriormente, se habrían desarrollado los permisos vigentes del Condominio Quilacanta (Res. N°47 de fecha 21/09/2020) y Condominio Altos de Santa María con (Res. N°244 de fecha 11/10/2022). En este sentido, el Titular individualiza todas las resoluciones aprobatorias que según indica tienen los Proyectos.

Finalmente, en lo que respecta a este punto, reitera que “*los proyectos son completamente independientes, no existen edificaciones ni accesos comunes, tampoco hay adosamientos ni servidumbres que compartan*”.

- ii. Que, por otra parte, indica que los proyectos cuentan con estrategias diferentes. Según señala, al verlos a simple vista desde el espacio público se logra reconocer como dos proyectos completamente distintos. Así, sostiene que el “Condominio Altos de Santa María” propone un primer piso abierto al espacio público, permitiendo amplitud en la equina, mientras que el “Condominio Quilacanta” funciona en mayor medida hacia el interior.

¹ La Res. Ex. N° 137/2023 fue complementada con la Res. Ex. N° 213, de fecha 01 de febrero de 2023, mediante la cual se informó el plazo para evacuar el traslado conferido, cuestión que no se había establecido en la mencionada Res. Ex. N° 137/2023. Así, la Res. Ex. N° 213/2023, indicó expresamente: “*OTORGAR a los titulares un plazo de 15 días hábiles, contados desde la notificación de la presente resolución, a fin de que hagan valer las observaciones, alegaciones y/o pruebas respecto a la hipótesis de elusión levantada por esta Superintendencia*”.

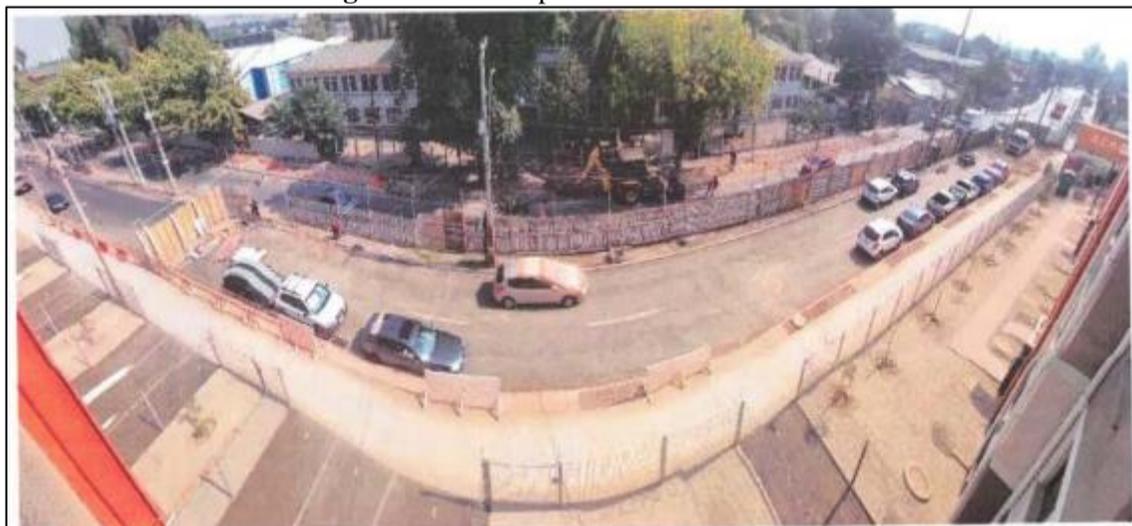
Figura 11: Fotomontaje explicativo



Fuente: Carta S/N de 28 de febrero de 2023, p. 3.

- iii. Que, el Titular indica que, en relación a los convenios con el SERVIU Metropolitano, dentro del marco del Programa de Integración Social y Territorial (D.S. N°19), existen resoluciones aprobatorias independientes, que establecen convenios asociados a cada condominio por separado, incluso en distintos años y con distintas características.
- iv. Que, en lo que respecta al uso de espacios comunes, el Titular indica que por razones de una logística eficiente, se ha utilizado en ocasiones espacios e insumos comunes. Lo anterior tendría una razón comercial evidente al tratarse de la misma constructora que ejecuta ambas obras. Sin embargo, tanto los comedores como los servicios higiénicos se encuentran diferenciados en ambas obras.
- v. Que, en lo que respecta al mismo arranque de agua potable y empalme eléctrico, el Titular indica que aquello no es efectivo, ya que la obra Altos de Santa María tiene sus propios medidores.
- vi. Que, en lo que refiere a las soluciones de aguas lluvias, el Titular indica que cada obra tiene su propia solución independiente, es decir, cada colector sería independiente.
- vii. Que, por otra parte, señala que en conjunto con la Dirección de Obras Municipales de Renca, se encuentra ejecutando un nuevo perfil de la Av. Santa María, el cual considera obras mucho mayores de lo que les exige la normativa.

Figura 12: Nuevo perfil de Av. Santa María



Fuente: Carta S/N de 28 de febrero de 2023, p. 3.

- viii. Que, concluye todo lo previamente señalado indicando que *“tanto Quilacanta como Altos de Santa María corresponden a dos proyectos inmobiliarios distintos, los que se emplazan en lotes diferentes, con roles, inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces y permisos diferentes”*. En este sentido, señala que *“queda de manifiesto de los antecedentes aportados en el presente traslado, no existe, ni ha existido, una intención de eludir un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA de los proyectos Quilacanta y Altos de Santa María, por tratarse de proyectores”*.

diferentes y diferenciados entre sí, no existe una unidad de proyecto, por consiguiente, no corresponde exigir un ingreso al SEIA”.

2.3. Proyectos sometidos a evaluación ambiental y/o consulta de pertinencia

Revisada la plataforma e-SEIA, fue posible constatar que los proyectos “Quilacanta” y “Altos de Santa María”, de titularidad de Inmobiliaria Los Silos III S.A y Transportes y Excavaciones Ltda. no poseen ninguna Resolución de Calificación Ambiental asociada, y tampoco ha sido sometido al SEIA.

Por su parte, de la revisión de la plataforma e-Pertinencias, fue posible constatar que tampoco se han presentado consultas de pertinencia de ingreso al SEIA respecto de estos proyectos.

3. PERTINENCIA DE SOMETER A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL EL PROYECTO

Considerando los antecedentes expuestos en la Sección 2 del presente Informe, la SMA ha solicitado al SEA emitir un pronunciamiento sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto, respecto al literal h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, específicamente en lo que respecta al literal h.1.3. del art. 3 del RSEIA.

En relación con ello, se hace presente que la Ley N°19.300, en su artículo 8°, dispone 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”.* Por su parte, el artículo 10 de la Ley N° 19.300 señala que, deberán someterse al SEIA *“los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases”.*

A continuación, se examinarán los antecedentes aportados por la SMA para estimar que se configura una hipótesis de un único proyecto y, posteriormente, analizar la eventual configuración del literal consultado.

3.1. Análisis de antecedentes aportados por la Superintendencia del Medio Ambiente

En el marco del procedimiento en análisis, la SMA aportó una serie de antecedentes para fundamentar la configuración de un único proyecto. Dichos elementos son los siguientes:

3.1.1. Primer elemento: idéntica titularidad y representación legal

Un primer elemento considerado por la SMA, es que los Titulares son los mismos en el caso de ambos Proyectos: Inmobiliaria Los Silos S.A. y Transportes y Excavaciones Ltda. Además, ambas empresas tienen el mismo representante legal.

3.1.2. Segundo elemento: relación física o territorial entre proyectos

En segundo lugar, a partir de los antecedentes presentados por la SMA, es posible advertir que los lotes en donde se emplazan los proyectos son adyacentes entre sí, y tienen su origen en un proceso de subdivisión y fusión simultánea de dos lotes², siendo la Inmobiliaria Los Silos la propietaria del predio subdividido.

3.1.3. Tercer elemento: interacción entre proyectos durante la fase de construcción

El tercer elemento al que alude la SMA, consiste en el uso compartido de las instalaciones de faenas. Al respecto, en el Acta de Fiscalización de fecha 29 de abril de 2022, se indicó que *“se accedió al sector de instalación de faenas, el que se encuentra entre las obras del Condominio Quilacanta y el Condominio Altos de Santa María, instalación de faenas que, de acuerdo a la información proporcionada por el Sr. Contador, es común durante la etapa de construcción para ambos condominios ubicados en el predio”.* Del mismo modo en dicha Acta se constata un *“contenedor habilitado como servicio higiénico general para el personal de obras correspondientes a ambos condominios y bodega de combustibles, al respecto el Sr. Contador señala que en esta bodega se almacenan los combustibles a ser utilizados en ambos condominios”.* En la misma línea, dicha Acta constata *“el uso de un taller de corte y soldadura que se utiliza para ambos condominios, el cual se encontraba abierto en sus costados. Aledaño a este sector se emplaza el sector de enfierradura, el cual abastece de insumos puntuales como barandas al Condominio Quilacanta y materiales para las*

² Mediante la Resolución N° 68, de 10 de junio de 2020, la Ilustre Municipalidad de Renca resolvió lo siguiente: *“Aprobar la SUBDIVISIÓN Y FUSIÓN SIMULTANEA para el (los) predio(s) ubicado(s) en calle/camino/AVENIDA DOMINGO SANTA MARÍA N° 4380, NICANOR FAJARDO N° 1256 y NICANOR FAJARDO N° 1258, localidad o loteo RENCA ANTIGUO”.*

excavaciones en curso al Condominio Altos de Santa María.”. Por último, se señala: “Respecto al uso de camión mixer, se informó que **éste abastece a ambos proyectos** (labores de hormigonado en Condominio Altos de Santa María y construcción de veredas en Condominio Quilacanta)” (Énfasis añadido).

Al respecto, mediante Carta S/N de fecha 09 de mayo de 2022, mediante la cual se dio respuesta al requerimiento de información, el Titular indicó que “los contratos de los trabajadores se encuentran diferenciados, es decir se contratan por la obra en la que van a prestar sus funciones, y solo por temas de **logística se comparten baños, zona de materiales, entre otros, pero solo mientras dure la etapa de construcción**”. Con posterioridad, el Titular señaló -en su Carta S/N de 28 de febrero de 2023 mediante la cual evacuó el traslado conferido-, que “se ha utilizado en **ocasiones espacios e insumos comunes, pero eso tiene una razón comercial evidente al tratarse de la misma constructora que ejecuta ambas obras**” (Énfasis añadido).

Así entonces, es posible observar que en la fase de construcción de ambos proyectos han utilizado instalaciones de faena comunes. En efecto, a partir de lo constatado por la SMA y lo señalado por los propios Titulares, quienes han reconocido que ambos proyectos han compartido espacios, infraestructura, insumos y materiales durante la ejecución de dicha fase, se estima que este elemento entrega indicios para pensar que ambos condominios corresponden a un único proyecto.

3.1.4. Cuarto elemento: relación temporal en la ejecución del proyecto

Por otra parte, a partir de la información disponible, y en concordancia con lo indicado en el punto anterior, se observa que la fase de construcción de los condominios “Quilacanta” y “Altos de Santa María” se ejecutó de forma simultánea entre octubre de 2021 y septiembre de 2022³. En este sentido, dicho elemento, considerado en conjunto con los antecedentes antes mencionados, puede constituir un indicio para estimar que en el presente caso existe un único proyecto.

3.1.5. Quinto elemento: mismo Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano

Por último, cabe considerar que, mediante su Carta S/N de 28 de febrero de 2023, el Titular acompañó el Oficio Ordinario N° 20833, de fecha 12 de agosto de 2022, dictado por el Seremi de Transporte y Telecomunicaciones, mediante el cual se aprobó el **Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano** (EISTU). En el Informe de Factibilidad Técnica adjunto a dicho oficio, se indica expresamente: “**El proyecto considera la construcción de dos Condominios Habitacionales Tipo A, Quilacanta y Alto de Santa María, los que se ubicarán en Av. Domingo Santa María N° 4380 (Rol 480 – 25), y Nicanor Fajardo N° 1250 (ROL S.I.I. 480-106) respectivamente, en la comuna de Renca. En conjunto proyectan 430 viviendas (departamentos), y 14 locales comerciales, con un total de 28.599,43 m2 construidos, sobre un terreno de 19.440,48 m2 (brutos), 344 estacionamientos vehiculares y 278 estacionamientos de bicicletas**” (Énfasis añadido).

Figura 13: Resumen superficies m²

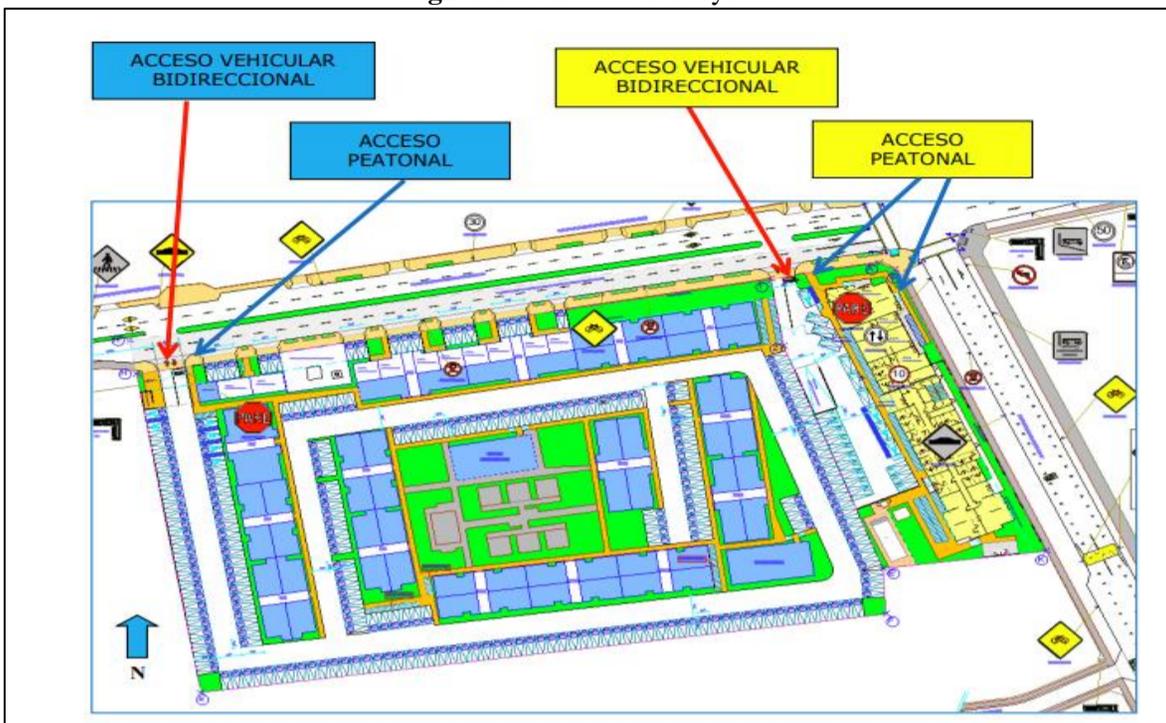
Condominio	TIPOLOGÍA	CANTIDAD	TOTAL
Quilacanta	Viviendas (departamentos)	296	16.781,62
	Sala Multiuso	1	180,5
	Portería	1	23,7
	Gimnasio	1	180,5
	Locales Comerciales	10	323,62
Sub TOTAL			17.489,94
Alto de Santa María	Viviendas (departamentos)	134	1.9124,31
	Sala Multiuso	1	85,65
	Portería	1	17,11
	Gimnasio	1	84,87
	Locales Comerciales	4	297,55
Sub TOTAL			11.109,49
TOTAL			28.599,43

Fuente: Of. Ord. 20833

³ En efecto, lo anterior se desprende pues de acuerdo a la Carta Gantt de ambos proyectos (Anexo 2 del IFA), proporcionada por el Titular, se puede ver que el Condominio Quilacanta inició su fase de construcción en octubre de 2019 y estableció su término en septiembre de 2022. Según el cronograma de trabajo del Condominio Altos de Santa María, este inició su fase de construcción en el mes de octubre de 2021 y su término está planificado para el segundo semestre del 2023.

Asimismo, se indica que “*el proyecto*” tendrá dos accesos vehiculares bidireccionales independientes, uno para Quilacanta (en celeste) y otro para Alto de Santa María (en amarillo), emplazados en Av. Domingo Santa María, acompañando la siguiente imagen:

Figura 14: Accesos al Proyecto



Fuente: Of. Ord. 20833

Establecido lo anterior, a partir del EISTU y de su Informe de Factibilidad Técnica, es menester señalar que los impactos viales provocados por ambos condominios fueron evaluados conjuntamente⁴. Del mismo modo, como se demostró anteriormente, la evaluación se realizó a la superficie conjunta de ambos proyectos. Finalmente, cabe señalar que el Informe de Factibilidad Técnica indica que el área de influencia “*del proyecto*” consideraría la de ambos conjuntos habitacionales, conforme se vislumbra en la siguiente imagen:

Figura 15: Área de influencia



Fuente: Oficio Ord. 20833

En este contexto, la SMA acompañó una serie de antecedentes para fundamentar que los proyectos “Quilacanta” y “Alto de Santa María” configuran un único proyecto, entre los cuales se

⁴ Cabe tener presente que, del inciso 4° del artículo 3 del Decreto N° 83/1985, del MTT, el cual define redes viales básicas que señala, se desprende que el EISTU identifica los impactos viales de un proyecto, y no de más de uno. Estas disposiciones normativas indican:

“En el caso precedentemente indicado, la aprobación a que se refiere el inciso segundo del presente artículo, deberá otorgarse en base a un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU), referido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Dicho estudio deberá identificar los impactos generados por la operación **del proyecto** sobre la red vial y proponer las alternativas de mitigación que deben materializarse a fin de no deteriorar su operación, y cuyo cumplimiento será supervisado por la Municipalidad respectiva. Ambos aspectos deberán restringirse sólo **al área de influencia del proyecto** en cuestión, en los términos definidos por la resolución a que se refiere el inciso siguiente”.

encuentra el Oficio Ordinario N° 20833, de 12 de agosto de 2022, dictado por la Seremi de Transportes y Telecomunicaciones de la Región Metropolitana, mediante el cual se aprobó el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano y su Informe de Factibilidad Técnica, los cuales analizaron a los condominios Quilacanta y Altos de Santa María como un único proyecto.

3.2. Análisis de la tipología establecida en el literal h.1.3 del artículo 3 del RSEIA

Bajo el entendido de que la SMA entrega antecedentes para entender que los condominios en cuestión constituyen un único proyecto, a continuación se analizará si, bajo ese entendido, se configura la tipología del artículo 3 literal h.1.3 del RSEIA, el cual dispone lo siguiente:

“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”.

Que, para que se configure la tipología consultada por la SMA -el literal h.1.3 del art. 3 del RSEIA-, es menester que estemos presente ante un “proyecto inmobiliario”, lo cual se configura cuando el proyecto cumple con los siguientes requisitos:

3.2.1. Que se ejecute en zonas declaradas latentes o saturadas.

En lo que refiere a este primer requisito, es necesario indicar que la Región Metropolitana se encuentra declarada como zona saturada por material particulado fino respirable MP 2.5 mediante Decreto Supremo N°67/2014 del Ministerio del Medio Ambiente. Asimismo, se encuentra declarada como zona saturada por MP10, Partículas en Suspensión, O3 y CO2, y zona latente por NO2, mediante el Decreto Supremo N°131 de 1996 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia.

Por lo tanto, considerando que ambos Proyectos se desarrollan en la comuna de Renca, la cual pertenece a la Región Metropolitana, se entiende que éste **se encuentra localizado en una zona declarada latente y saturada, por lo que el presente requisito se configura.**

3.2.2. Que corresponda a loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento.

En relación con la naturaleza de los condominios, resulta esencial dilucidar si efectivamente estos corresponden, de acuerdo con sus características, a un proyecto inmobiliario, en los términos empleados en el literal h.1 del artículo 3 del RSEIA, esto es, si configuran un loteo o conjunto de viviendas y, en caso afirmativo, si dicho loteo y/o conjunto de viviendas contempla obras de edificación y/o urbanización, a modo de configurar la tipología en cuestión.

En este sentido, cabe tener presente que, conforme a lo informado por el propio Titular, el proyecto “Quilacanta” corresponde a 15 edificios de 5 pisos de altura con un total de 296 viviendas y 10 locales comerciales⁵, mientras que el proyecto “Altos de Santa María”, consiste en un edificio de 134 viviendas y 4 locales comerciales⁶. Así entonces, cabe concluir que también se cumple este requisito por ambos Proyectos, consistente en la realización de conjuntos de vivienda que contemplan obras de edificación en un área urbana.

⁵ En el Permiso de Edificación N° 47, de fecha 21 de septiembre de 2020, dictado por la Ilustre Municipalidad de Renca, se resuelve: “Otorgar permiso para OBRA NUEVA del “CONDominio QUILACANTA”, el cual está conformado por 15 EDIFICIOS DE VIVIENDAS ECONÓMICAS, UNA SALA MULTIUSO, UNA PORTERIA, UN GIMNASIO Y 10 LOCALES COMERCIALES, con una superficie edificada total de 17.489,94m² y de 5 pisos de altura, destinados a HABITACION, de 296 VIVIENDAS, 238 ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES Y 122 ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS”.

⁶ En el Permiso de Edificación N° 39, de fecha 13 de julio de 2021, dictado por la Ilustre Municipalidad de Renca, se resuelve: “Conceder permiso para UN EDIFICIO DE 134 VIVIENDAS, 64 BODEGAS, 4 LOCALES COMERCIALES, 1 PORTERIA, 1 GIMNASIO, 1 SALA MULTIUSO, 1 SALA LAVANDERIA, 1 SALA DE ENFERMERIA, 2 QUINCHOS y 1 PISCINA, con una superficie total de 11.109,49 m² y de UN SUBTERRANEO y DIEZ pisos de altura, destinado a RESIDENCIAL (Art. 2.1.25 OGUC) y EQUIPAMIENTO (Art. 2.1.33 OGUC)”.

3.2.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas.

Conforme se indicó en la sección 3.1 del presente Informe, la SMA presenta una serie de antecedentes para concluir que se está frente a un único proyecto entre los condominios “Quilacanta” y “Altos de Santa María”. Lo anterior resulta determinante a raíz de lo señalado por el subliteral h.1.3 del artículo 3 del RSEIA -consultado por la SMA-, el cual indica que deben ingresar al SEIA los proyectos que “*se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas*”, pues el proyecto “Quilacanta” contempla la construcción de 296 viviendas, mientras que el proyecto “Altos de Santa María”, consiste en un edificio de 134 viviendas. En este sentido, estimándose que los antecedentes aportados por la SMA permiten suponer que existiría un único proyecto, se superaría el umbral establecido en el mencionado literal h.1.3 del art. 3 del RSEIA, configurándose así la obligación de ingresar al SEIA en los términos dispuestos por los artículos 8 y 10 de la Ley N° 19.300.

4. CONCLUSIÓN

Los antecedentes y hechos constatados por la SMA, en el marco de sus competencias, dan cuenta de que los proyectos “Quilacanta” y “Altos de Santa María” constituyen un único proyecto, a saber: (i) ambos son de titularidad de Inmobiliaria Los Silos III S.A y Transportes y Excavaciones Ltda.; (ii) poseen una relación tanto territorial como temporal; (iii) han utilizado una misma faena constructiva; y, (iv) adicionalmente, ambos se encuentran asociados a un mismo EISTU.

En este entendido, y de acuerdo a lo solicitado por el órgano fiscalizador, el análisis realizado por este Servicio concluye que ambos condominios, en cuanto único proyecto, configura la tipología establecida en el literal h.1.3. del artículo 3 del RSEIA, pues se superaría el umbral de 300 viviendas establecido en dicha norma, debiendo someterse obligatoriamente al SEIA en los términos dispuestos en los artículos 8 y 10 de la Ley N° 19.300. Lo anterior, sin perjuicio de que determinar la concurrencia de una hipótesis de fraccionamiento en conformidad al artículo 11 bis de la Ley N° 19.300, constituye finalmente una competencia exclusiva y excluyente de la Superintendencia del Medio Ambiente.

Sin otro particular le saluda atentamente,

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

CPR/TSN/MCM/JLV/aep

Distribución:

- Katharina Buschmann Werkmeister, Fiscal (S) de la Superintendencia del Medio Ambiente.

C.C:

- Dirección Regional SEA, Región Metropolitana.

Notificación por correo electrónico:

- Inmobiliaria Los Silos III y Transportes y Excavaciones Ltda.: mmejias@phcorp.cl y agallo@phcorp.cl.



Firmado por: Valentina
Alejandra Durán
Medina
Fecha: 02/08/2023
15:48:19 CLT