

**REQUIERE A INMOBILIARIA LOS SILOS III S.A Y
TRANSPORTES Y EXCAVACIONES LTDA. EL INGRESO
DE SU PROYECTO “CONDOMINIO QUILACANTA Y
ALTOS DE SANTA MARÍA” AL SISTEMA DE
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, BAJO
APERCIBIMIENTO DE SANCIÓN**

RESOLUCIÓN EXENTA N°170

Santiago, 07 de febrero de 2024

VISTOS:

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N°20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”); en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N°19.300”); en el Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “RSEIA”); en la Ley N°19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; en la Resolución Exenta N°1445, de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Aprueba instrucciones para la tramitación de los procedimientos de requerimientos de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, según lo dispuesto en los literales i) y j) del artículo 3° de la LOSMA; en el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso REQ-001-2023; en el Decreto con Fuerza de Ley N°3, de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°52, de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto Supremo N°70, de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a la Superintendente del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°155, de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el orden de subrogancia para los cargos de la Superintendencia del Medio Ambiente que se indican y deja sin efecto la resolución exenta que se señala; en la Resolución Exenta RA N° 119123/98/2023, que nombra a Claudia Pastore Herrera en el cargo de Jefa de la División de Fiscalización y, en la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

RESUMEN:

Se requiere a Inmobiliaria Los Silos III S.A y Constructora Transportes y Excavaciones Ltda., el ingreso de su proyecto inmobiliario “Condominio Quilacanta y Altos de Santa María” al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, por ser uno de aquellos que requieren una Resolución de Calificación Ambiental de forma previa a su ejecución. Lo anterior, por tratarse de un proyecto inmobiliario que se ejecuta en una zona declarada latente y considera la construcción de 430 viviendas.



CONSIDERANDO:

I. INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO

1° Con fecha 24 de enero de 2023, mediante la Resolución Exenta N°137 (en adelante, “Res. Ex. N°137/2023”), la Superintendencia del Medio Ambiente, inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, respecto del proyecto “Condominio Quilacanta y Altos de Santa María” (en adelante, el “proyecto”), de titularidad de Inmobiliaria Los Silos III S.A y Constructora Transportes y Excavaciones Ltda. (en adelante, los “titulares”), ubicado en Avenida Domingo Santa María N°4380, comuna de Renca, Región Metropolitana.

2° Lo anterior, en tanto, como resultado de las actividades de fiscalización realizadas por esta Superintendencia, se concluyó que existían indicios suficientes para iniciar dicho procedimiento, en virtud de lo establecido en el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el subliteral h.1.3 del artículo 3° del RSEIA.

3° Precisamente, a partir de los hechos verificados se concluyó que el proyecto consiste en un proyecto inmobiliario con destino habitacional, emplazado en una Zona Saturada, que considera la construcción de más de 300 viviendas, en específico, un total de 430 viviendas.

II. ALEGACIONES, OBSERVACIONES Y PRUEBAS DEL TITULAR

4° Con fecha 28 de febrero de 2023, los titulares ingresaron su traslado a esta Superintendencia, conferido en la Resolución Exenta N°137/2023.

5° En síntesis, los titulares controvertieron los hechos constatados por esta Superintendencia, señalando lo siguiente:

(i) No sería efectivo que los condominios Quilacanta y Altos de Santa María están ubicados en el mismo predio, ya que se trata de proyectos inmobiliarios distintos que se emplazan en lotes diferentes, con roles, inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces y permisos diferentes.

(ii) Los referidos condominios serían independientes, no existiendo edificaciones ni accesos comunes, como tampoco adosamientos ni servidumbres compartidas.

(iii) Las estructuras de los condominios serían distintas. Así, el Condominio Altos de Santa María propone un primer piso abierto al espacio público, permitiendo amplitud en la esquina, mientras que el Condominio Quilacanta funciona en mayor medida hacia el interior.

(iv) Existen resoluciones del Servicio de Vivienda y Urbanismo Metropolitano para cada condominio de forma independiente. En el mismo sentido, existirían convenios asociados a cada uno por separado.



(v) Solo por razones asociadas a una logística más eficiente se han utilizado espacios e insumos comunes, lo que se justifica en una razón comercial, ya que la misma constructora ejecuta ambas obras. Sin embargo, agregó que tanto los comedores como los servicios higiénicos se encuentran diferenciados en ambas obras.

(vi) No es efectivo que ambas obras ocupen el mismo arranque de agua potable y empalme eléctrico, ya que el Condominio Altos de Santa María tiene sus propios medidores.

(vii) Cada obra tiene su propia solución independiente para resolver la evacuación de aguas lluvias, es decir, cada colector es independiente.

(viii) No existe, ni ha existido, una intención de eludir el SEIA, ya que se trata de dos proyectos diferentes, no existiendo unidad de proyecto.

6° En complemento de su escrito, los titulares adjuntaron distintos documentos y fotografías, que constan en el expediente del presente procedimiento.

III. PRONUNCIAMIENTO DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

7° Con fecha 03 de agosto de 2023, ingresó a los registros de esta Superintendencia el Oficio N°202399102623, de fecha 02 de agosto de 2023, de la Dirección Ejecutiva del SEA, en el cual consta su pronunciamiento respecto a la elusión objeto del presente procedimiento, solicitado por este servicio mediante el ORD. N°554, de fecha 09 de marzo de 2023.

8° Al respecto, la Dirección Ejecutiva del SEA concluyó que, de los antecedentes tenidos a la vista, el proyecto configura la tipología establecida en el subliteral h.1.3 del artículo 3° del RSEIA.

9° En tal sentido, la autoridad ambiental señaló que **el Condominio Quilacanta y el Condominio Altos de Santa María constituyen una unidad de proyecto**, por las siguientes razones: (i) los titulares son los mismos en ambos proyectos y ambas empresas tienen el mismo representante legal; (ii) los lotes en donde se emplazan los proyectos son adyacentes y tienen su origen en un proceso de subdivisión y fusión simultánea de dos lotes; (iii) durante la fase de construcción ambos proyectos han utilizado instalaciones de faenas comunes; (iv) entre octubre de 2021 y septiembre de 2022 los proyectos se ejecutaron de forma simultánea y (v) El Informe de Factibilidad Técnico adjunto al Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano hace referencia a los condominios como un solo proyecto, señalando que consideran 430 viviendas, una misma área de influencia y evaluando conjuntamente los impactos viales de ambos condominios.

10° Por todo lo anterior, concluyó 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**”¹ (énfasis agregado).

¹ Dirección Ejecutiva SEA, Oficio N°202399102623, de fecha 02 de agosto de 2023, p. 14.



IV. PRESENTACIÓN DE LOS TITULARES DE FECHA 28 DE NOVIEMBRE DE 2023

11° Con fecha 28 de noviembre de 2023, los titulares presentaron un nuevo escrito ante esta Superintendencia, informando el **ingreso del proyecto al SEIA, mediante una Declaración de Impacto Ambiental** (en adelante, "DIA"), con fecha 16 de noviembre de 2023, en virtud de la tipología del subliteral h.1.3 del artículo 3 del RSEIA.

12° En tal sentido, expuso que la DIA fue declarada admisible por la Dirección Regional Metropolitana del SEA, mediante la Resolución Exenta N°202313001479, de 23 de noviembre de 2023.

13° Por último, agregó que, una vez que obtenga la Resolución de Calificación Ambiental (en adelante, "RCA") favorable, se le informará de aquello a la SMA, a fin de que se pueda concluir formalmente el procedimiento de requerimiento de ingreso REQ-001-2023.

V. ANÁLISIS DE LOS ANTECEDENTES RECABADOS EN EL PROCEDIMIENTO

14° A partir de los antecedentes recabados en el presente procedimiento, la Superintendencia revisó la hipótesis de elusión de ingreso al SEIA levantada, analizando exhaustivamente los puntos expresados por el titular y por la Dirección Ejecutiva del SEA.

15° Al respecto, la tipología relevante de ser desarrollada para efectos de confirmar o descartar una hipótesis de elusión al SEIA, es aquella listada en el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

16° El literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, indica que requieren de evaluación ambiental previa los "*Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas*".

17° A su vez, el subliteral h.1.3 del artículo 3° del RSEIA señala que, entre los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualquiera de sus fases, que deberán someterse al SEIA, se encuentran aquellos que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas.

18° Pues bien, en cuanto a los supuestos de aplicación de la tipología, es posible confirmar la elusión del proyecto, debido a que el Condominio Quilacanta y el Condominio Altos de Santa María constituyen una **unidad de proyecto**, la que queda de manifiesto en virtud de los siguientes elementos:

(i) Los lotes en donde se emplazan los proyectos son adyacentes y tienen el mismo origen, esto es, en un proceso de subdivisión y fusión simultánea de dos lotes;



- (ii) Durante la fase de construcción ambos proyectos utilizaron faenas e insumos comunes, de forma simultánea;
- (iii) Entre octubre de 2021 y septiembre de 2022 los proyectos se ejecutaron de forma simultánea;
- (iv) El Informe de Factibilidad Técnico adjunto al Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano hace referencia a los condominios como un solo proyecto, señalando que considera 430 viviendas, una misma área de influencia y evalúa conjuntamente los impactos viales de ambos condominios;
- (v) Misma titularidad e idéntico representante legal.

19° Así, considerando que dicho proyecto se emplaza en una zona saturada por material particulado fino respirable MP 2,5, en virtud de Decreto Supremo N°67/2014 del Ministerio del Medio Ambiente, y como zona saturada por MP10, mediante el Decreto Supremo N°131/1996 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia y que en total suma 430 viviendas, le es aplicable la tipología del subliteral h.1.3 del artículo 3 del RSEIA.

20° Dicho análisis fue confirmado por la Dirección Ejecutiva del SEA, mediante su ORD. N°202399102623, de fecha 02 de agosto de 2023.

21° Por tal razón, se configura respecto al proyecto la tipología contenida en el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollada en el subliteral h.1.3 del artículo 3 del RSEIA.

22° En tal sentido, dicha conclusión se confirma al constatar que la Constructora Transportes y Excavaciones Ltda. efectuó el ingreso de ambos condominios al SEIA como un **único proyecto**. Así, en la descripción del proyecto contenido en la DIA se señala lo siguiente: *“El Proyecto ‘Viviendas de Integración Social DS 19 Condominio Quilacanta y Altos de Santa María’ corresponde a un proyecto inmobiliario y de equipamiento menor (...) El proyecto se compone de dos fases de construcción, siendo la primera la construcción del Condominio Quilacanta y la segunda la construcción del condominio Altos de Santa María. El Proyecto en su conjunto consta de un total de 430 viviendas, 9 oficinas, 21 locales comerciales, 40 bodegas, 349 estacionamientos vehiculares y 263 bicicleteros. Todo lo anterior en una superficie predial neta 16.767,99 m² y superficie a construir 29.096,44 m²”*² (énfasis agregado).

VI. CONCLUSIONES

23° De acuerdo con lo expuesto, el proyecto “Condominio Quilacanta y Altos de Santa María” se encuentra en elusión al SEIA, en circunstancias que cumple con la tipología descrita en el literal h) del artículo 10 de la ley N°19.300, desarrollado en el subliteral h.1.3 del artículo 3° del RSEIA, al tratarse de un proyecto inmobiliario que se ejecuta en una Zona Saturada, que considera la construcción de 430 viviendas.

24° Ahora bien, en virtud de la última información entregada por los titulares - y de la revisión que realizó la Superintendencia- se constató que el proyecto ingresó al SEIA con fecha 16 de noviembre de 2023, en virtud de la tipología contenida en el subliteral h.1.3 del artículo 3 del RSEIA. Por tal razón, en el presente caso, se considerará el tiempo

² El expediente de la evaluación ambiental se encuentra disponible en el siguiente enlace: https://seia.sea.gob.cl/expediente/expedientesEvaluacion.php?modo=ficha&id_expediente=2160534754



que lleva el proyecto en evaluación para efectos de computar los plazos en que el titular deberá informar a esta Superintendencia el avance del mismo.

25° Por su parte, cabe destacar que en este procedimiento administrativo se han observado todas las etapas dispuestas en la normativa que regula la materia: se realizaron actividades de fiscalización, se solicitó y estudio el pronunciamiento del SEA, se dio traslado al denunciado y se atendieron debidamente cada una de sus alegaciones.

26° Lo anterior, sin perjuicio de la facultad discrecional con la que cuenta esta Superintendencia para iniciar un eventual procedimiento sancionatorio en contra de los titulares, en caso de estimar que la vía correctiva del procedimiento de requerimiento ingreso es insuficiente para satisfacer el interés general que subyace a la protección ambiental y, por tanto, para lograr el restablecimiento de la legalidad³.

27° Finalmente, en observancia al principio conclusivo enunciado en el artículo 8° de la Ley N°19.880, resulta necesario dictar un acto que exprese la voluntad de la Superintendencia, en orden a poner término al presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso.

28° En atención a lo expuesto anteriormente, se procede a resolver lo siguiente:

RESUELVO:

PRIMERO: REQUERIR, BAJO APERCIBIMIENTO DE SANCIÓN, a Inmobiliaria Los Silos III S.A. y Transportes y Excavaciones Ltda., en su carácter de titulares del proyecto “Condominio Quilacanta y Altos de Santa María”, ubicado en la comuna de Renca, Región Metropolitana, el ingreso de este al SEIA, por verificarse lo establecido en el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el subliteral h.1.3 del artículo 3° del RSEIA.

SEGUNDO: TENER PRESENTE el ingreso de la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto a la Dirección Regional Metropolitana del Servicio de Evaluación Ambiental, con fecha 16 de noviembre de 2023, como así también la Resolución Exenta N°202313001479, de 23 de noviembre de 2023, de dicho servicio, que declaró admisible la Declaración de Impacto Ambiental presentada por los titulares.

TERCERO: REQUERIR, BAJO APERCIBIMIENTO DE SANCIÓN, a Inmobiliaria Los Silos III S.A y Transportes y Excavaciones Ltda., en su carácter de titulares del proyecto “Condominio Quilacanta y Altos de Santa María”, informar a esta Superintendencia:

³ Así, a modo de ilustración, el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental en causa rol R-4-2021, sentencia de fecha 07 de marzo de 2022, considerando Cuadragésimo Tercero, señaló que: “...la SMA cuenta **con espacios de discrecionalidad para -fundadamente- optar entre requerir al regulado el ingreso al SEIA de manera conjunta con la sanción, luego de haber concluido el procedimiento administrativo sancionatorio, o bien aplicar indistintamente una u otra medida.** Lo anterior, constituye además una manifestación del principio de oportunidad, conforme a las facultades y atribuciones que le han sido conferidas en virtud de lo dispuesto en el art. 3 de la LOSMA, **las que no tienen un carácter excluyente ni fijan un criterio temporal;** por cuanto todas ellas se encuentran dirigidas a satisfacer el interés general que subyace a la protección ambiental” (énfasis agregado).



a) En un plazo de 6 meses, contados desde el ingreso de su Declaración de Impacto Ambiental al SEIA, el estado de avance en el proceso de evaluación ambiental, esto es, el 16 de mayo de 2024.

b) El término del procedimiento de evaluación ambiental del proyecto, ya sea que este se produzca por la dictación de una RCA, o bien, por cualquier otro motivo, en un plazo de 05 días hábiles desde producido tal hito.

CUARTO: FORMA Y MODO DE ENTREGA DE LA INFORMACIÓN. El ingreso de la documentación ante la SMA debe ser realizado mediante correo electrónico dirigido a la Oficina Regional Metropolitana de la Superintendencia del Medio Ambiente, a la dirección oficinadepartes@sma.gob.cl, entre 9.00-13.00 hrs, de un día hábil, indicando que se asocia al procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental REQ-001-2023.

En caso de que la información que deba remitirse a este servicio conste en varios archivos, el envío de estos deberá realizarse mediante una plataforma de transferencia de archivos, adjuntando al correo electrónico el vínculo correspondiente. Junto a ello, se deberá indicar el nombre completo, teléfono de contacto y correo electrónico del encargado, con el objeto de poder contactarlo de inmediato en caso de existir algún problema con la descarga de los documentos.

Adicionalmente, si dentro de la información remitida, existen antecedentes en formatos .kmz, .gpx, .shp, .xls, .doc, .jpg, entre otros, que permitan la visualización de imágenes y el manejo de datos, se deberá entregar un duplicado de esta información en una copia en formato pdf. Por otra parte, en el caso de mapas, se requiere que, además de ser entregados en uno de los formatos originales anteriormente señalados, estos sean ploteados, y sean remitidos también en duplicados, formato pdf.

QUINTO: TENER PRESENTE el traslado evacuado por los titulares, con fecha 28 de febrero de 2023, así como sus documentos adjuntos.

SEXTO: TENER PRESENTE el ORD. N°202399102623, de fecha 02 de agosto de 2023, de la Dirección Ejecutiva del SEA.

SÉPTIMO: DERIVAR LOS ANTECEDENTES a la Oficina Regional Metropolitana de la Superintendencia, a fin de que lleve a cabo el seguimiento y fiscalización del cumplimiento del requerimiento de ingreso del proyecto al SEIA, como así también el resultado de la evaluación ambiental.

OCTAVO: INFORMAR a la Dirección de Obras Municipales de Renca y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana la presente resolución, como así también los antecedentes que la fundan, a fin de que adopte las medidas que correspondan en atención a sus competencias.

NOVENO: PREVENIR que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley N°19.300, las actividades que han eludido el SEIA no podrán seguir ejecutándose mientras no cuenten con una RCA que las autorice.

DÉCIMO: SEÑALAR a los denunciantes que, si tienen nueva información sobre la realización de algún hecho que infrinja alguno de los instrumentos de carácter ambiental, establecidos en el artículo 2° de la LOSMA, podrán denunciar



aquello ante esta Superintendencia, situación que puede derivar en un procedimiento sancionatorio en caso de existir el mérito suficiente para aquello, según dispone el artículo 47 de la LOSMA.

UNDÉCIMO: RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE ESTA RESOLUCIÓN. De conformidad a lo establecido en el Párrafo 4° del Título III de la LOSMA, en contra de la presente resolución procede el reclamo de ilegalidad ante el Ilustre Tribunal Ambiental que corresponda, dentro del plazo de quince días hábiles contados desde la notificación de esta resolución, así como los recursos administrativos establecidos en la Ley N°19.880 que resulten procedentes.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.

**CLAUDIA PASTORE HERRERA
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE (S)**

DIS/JAA/JFC/MES

Notificación por correo electrónico:

- Representante legal de Inmobiliaria Los Silos III S.A y Transportes y Excavaciones Ltda. Correo electrónico: mmejias@phcorp.cl y agallo@phcorp.cl.
- Dirección de Obras Municipales, Ilustre Municipalidad de Renca. Correo electrónico: oficinadepartes@renca.cl.
- SEREMI Minvu de la Región Metropolitana. Correo electrónico: ofpartesseremirm@minvu.cl

C.C.:

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional Metropolitana, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

Expediente Cero Papel N° 1.580/2024.

