

DA INICIO A PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS QUILACANTA Y ALTOS DE SANTA MARÍA, DE LOS TITULARES INMOBILIARIA LOS SILOS III S.A Y CONSTRUCTORA TRANSPORTES Y EXCAVACIONES LTDA.

RESOLUCIÓN EXENTA N°137

SANTIAGO, 24 de enero de 2023

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°769, de 2015, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el Instructivo para la Tramitación de los Requerimientos de Ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental; en el expediente 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°2124, de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto Supremo N°70, de 28 de diciembre de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a la Superintendente del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA N°119123/129/2019, de 06 de septiembre de 2019, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que nombra al Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA N°119123/104/2022, de 03 de agosto de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que renueva el nombramiento del Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA N°119123/28/2022, de 10 de marzo de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el cargo de jefe del Departamento Jurídico de la Superintendencia del Medio Ambiente; y en la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República (en adelante, "CGR"), que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES GENERALES DEL CASO

1° Con fecha 22 de septiembre de 2021, se derivó ante esta Superintendencia 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 Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental de los proyectos inmobiliarios Quilacanta y Altos de Santa María (en adelante “los proyectos”), pertenecientes a la Inmobiliaria Los Silos III S.A y ejecutados por la constructora Transportes y Excavaciones Ltda. (en adelante, “los titulares”), debido a que se trataría de proyectos que se encuentran adyacentes y con un mismo titular.

2° 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 este organismo, sistematizada en el expediente de fiscalización ambiental **DFZ-2022-1636-XIII-SRCA**.

3° En el marco de esta investigación, se realizó una inspección ambiental con fecha 29 de abril de 2022, se requirió información al titular, en virtud del acta de inspección de misma fecha, y se analizaron imágenes satelitales.

II. HECHOS CONSTATADOS A PARTIR DE LAS ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN

4° De las actividades de fiscalización desarrolladas por esta Superintendencia fue posible concluir lo siguiente:

A) CONDominio QUILACANTA

(i) Los titulares del proyecto son la Inmobiliaria Los Silos III S.A y la constructora Transportes y Excavaciones Ltda., quienes tienen el mismo representante legal, Sr. Ricardo Posada Copano, según consta en el permiso de edificación N° 47, de fecha 21 de septiembre de 2020, otorgado por la Ilustre Municipalidad de Renca y en la presentación de fecha 9 de mayo de 2022.

(ii) El proyecto se emplaza en el predio ubicado en la Avenida Domingo Santa María N°4380, comuna de Renca, región Metropolitana de Santiago. Lo anterior, según se constató en la inspección ambiental de fecha 29 de abril de 2022 y a través de imágenes satelitales.

(iii) En específico, el proyecto se emplaza en el Lote E del predio y consiste en 15 torres de edificios, de 5 pisos cada uno, con un total de 296 viviendas y 238 estacionamientos vehiculares, en una superficie edificada total de 1,74 hectáreas. Además, en el primer nivel del edificio se instalarán 10 locales comerciales. Lo anterior, según consta en el permiso de edificación N°47, de fecha 21 de septiembre de 2020, otorgado por la Ilustre Municipalidad de Renca.

(iv) El proyecto Quilacanta cuenta con permiso de edificación N°47, de fecha 21 de septiembre de 2020, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Renca.

(v) A la fecha 9 de mayo de 2022, el proyecto Quilacanta se encontraba con la obra gruesa ya construida, restándole solo algunas terminaciones, según consta en la presentación de los titulares, de misma fecha, y del acta de inspección de fecha 29 de abril de 2022.

(vi) El proyecto Quilacanta cuenta con certificado de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado de aguas servidas de la empresa Aguas

Andinas N°005252, de fecha 28 de junio de 2018. Lo anterior, según consta en la presentación de los titulares de fecha 9 de mayo de 2022.

B) CONDOMINIO ALTOS DE SANTA MARÍA

(vii) Los titulares del proyecto son Inmobiliaria Los Silos III S.A y constructora Transportes y Excavaciones Ltda., cuyo representante legal es Ricardo Posada Copano, según consta en el permiso de edificación N° 39, de fecha 13 de julio de 2021, otorgado por la Ilustre Municipalidad de Renca y en su presentación de fecha 9 de mayo de 2022.

(viii) El proyecto se emplaza en el predio ubicado en calle Nicanor Fajardo N°1256 y 1258, comuna de Renca, región Metropolitana de Santiago. Lo anterior, según se constató en la inspección ambiental de fecha 29 de abril de 2022 y a través de imágenes satelitales.

(ix) En específico, el proyecto emplaza en el lote D del predio y consiste en un edificio de 134 viviendas y 4 locales comerciales de una superficie total a edificar de 0,1 hectáreas, según consta en el permiso de edificación N°39, de fecha 13 de julio de 2021, otorgado por la Ilustre Municipalidad de Renca.

(x) El proyecto posee el permiso de edificación N°39, de fecha 13 de julio de 2021, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Renca.

(xi) A la fecha 9 de mayo de 2022, el proyecto se encontraba en su etapa de excavaciones de fundaciones, según lo informado por los titulares en su presentación de misma fecha.

(xii) El proyecto cuenta con certificado de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado de aguas servidas de la empresa Aguas Andinas N°5772, de fecha 26 de junio de 2021. Lo anterior, según consta en la presentación del titular de fecha 9 de mayo de 2022.

(xiii) El proyecto inició su ejecución material en octubre de 2021 y su término está planificado para el segundo semestre de 2023, según lo informado por los titulares en su presentación de fecha 9 de mayo de 2022.

C) ELEMENTOS COMUNES ENTRE LOS PROYECTOS

(xiv) Ambos proyectos tienen la misma titularidad, esto es, Inmobiliaria Los Silos III S.A y constructora Transportes y Excavaciones Ltda., según consta en los permisos de edificación N°47 y 39, de la Ilustre Municipalidad de Renca, de fechas 21 de septiembre de 2020 y 13 de julio de 2021, respectivamente, y de lo constatado en la inspección ambiental de fecha 29 de abril de 2022.

(xv) Los proyectos se ubican en el mismo predio, el que abarca a la Avenida Domingo Santa María N°4380 y la calle Nicanor Fajardo N°1256 y 1258 de la comuna de Renca, región Metropolitana de Santiago, según se pudo constatar en la inspección ambiental de fecha 29 de abril de 2022 y a través de imágenes satelitales.

(xvi) El predio mencionado anteriormente tiene su origen en una subdivisión y fusión simultánea de dos lotes, según consta en la Resolución N°68 de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Renca, de fecha 10 de junio de 2020, que aprueba la subdivisión y fusión de ROLES 480-25, 480-106, 480-7. En virtud de lo anterior,

el predio en donde se emplaza el proyecto se subdividió en dos lotes, a saber: Lote D, con una superficie bruta de 0,3 hectáreas; y Lote E, con una superficie bruta de 1,52 hectáreas.

(xvii) Los lotes D y E se encuentran adyacentes y, a la fecha de la inspección ambiental, no existía deslinde que separara una obra de la otra, utilizando un cierre perimetral común respecto a viviendas colindantes. Lo anterior, según se constató en la inspección ambiental de fecha 29 de abril de 2022.

(xviii) El cierre perimetral para toda el área intervenida en el sector oriente consiste en un muro tipo pandereta, paneles OSB y planchas de zinc en distintos tramos. Sobre el cierre perimetral se observó la utilización de malla raschel de aproximadamente 1,5 metros de altura, montada en pilares de madera. En el sector sur y poniente se observó un muro medianero preexistente del tipo albañilería y, en el sector norte, se observó el cierre con paneles OSB de aproximadamente 2,5 metros de altura. Lo anterior, según se constató en la inspección ambiental de fecha 29 de abril de 2022.

(xix) Los lotes D y E son de propiedad de la Inmobiliaria Los Silos III S.A, según consta en la Resolución N°68 de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Renca, de fecha 10 de junio de 2020.

(xx) Las obras de construcción para ambos proyectos son ejecutados por la misma empresa, esto es, la constructora Transportes y Excavaciones Ltda., por mandato de la Inmobiliaria Los Silos III S.A, según se constató en la inspección ambiental de fecha 29 de abril de 2022.

(xxi) Ambos proyectos se ejecutan bajo la modalidad de "Proyectos Habitacionales de Integración Social y Territorial", del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano (en adelante "SERVIU Metropolitano"), según lo regulado en el DFL N°2 de 1959, según lo informado por el titular en su presentación de fecha 9 de mayo de 2022.

(xxii) Los proyectos se han ejecutado de manera simultánea al menos durante 10 meses, específicamente, entre los meses de octubre de 2021, fecha en la que inició la ejecución material del condominio Altos de Santa María y agosto de 2022, fecha comunicada por los titulares durante la inspección ambiental de fecha 29 de abril de 2022.

(xxiii) El ingreso a las obras de construcción de ambos proyectos se realiza por el acceso ubicado en Av. Santa María N°4380. Ahora bien, durante la etapa de operación, los accesos serán por Av. Domingo Santa María N°4442 y por calle Nicanor Fajardo N° 1231, para el proyecto Quilacanta y el proyecto Altos de Santa María, respectivamente. Lo anterior, según lo constatado en la inspección ambiental de fecha 29 de abril de 2022.

(xxiv) Durante la fase de construcción ambos proyectos han utilizado espacios e insumos comunes para ambos condominios, tales 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 mixer, arranque de agua potable y empalme eléctrico. Lo anterior, según se constató en la inspección ambiental de fecha 29 de abril de 2022.

(xxv) Respecto a los servicios de agua potable y alcantarillado, durante la fase de construcción, se utiliza un mismo arranque de agua potable y se realiza la limpieza y retiro de baños químicos de forma indistinta. Así también, para esta fase, ambos proyectos comparten la energía eléctrica, la que proviene de un empalme trifásico. Lo anterior, según se constató en la inspección ambiental de fecha 29 de abril de 2022.

(xxvi) 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. Lo anterior, según se informó durante la inspección ambiental de fecha 29 de abril de 2022.

(xxvii) Cabe tener presente que el permiso de edificación vigente de la obra Quilacanta dejó sin efecto el Permiso N°39 de fecha 05 de abril de 2019, en el cual se utilizaba parte del lote D para la placa comercial de la obra, lote que es utilizado actualmente para el proyecto Altos de Santa María para la placa comercial de la obra.

(xxviii) Ambos proyectos suman un total de 430 viviendas construidas, además de 14 locales comerciales, según consta en los permisos de edificación N°47 y 39, de la Ilustre Municipalidad de Renca, de fechas 21 de septiembre de 2020 y 13 de julio de 2021, respectivamente.

(xxix) 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 del proyecto, según se pudo constatar de un análisis satelital a través de la plataforma IDE de la SMA.

(xxx) El humedal urbano reconocido más próximo al proyecto es el Humedal Quilicura, el que se ubica aproximadamente a 7 kilómetros de este, según se pudo constatar de un análisis satelital a través de la plataforma IDE de la SMA y de la información disponible en el Inventario de Humedales Urbanos, del sitio web del Ministerio del Medio Ambiente.

(xxxi) 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. Lo anterior, según se constató en un análisis de imágenes satelitales a través de la plataforma Google Earth.

III. CONCLUSIONES

5° Como resultado de estas actividades de fiscalización, se tienen indicios de juicio suficientes para iniciar un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA de los proyectos inmobiliarios Quilacanta y Altos de Santa María, de titularidad de Inmobiliaria Los Silos III S.A y Constructora Transportes y Excavaciones Ltda., 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.

6° En efecto, 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.

IV. PRECISIONES GENERALES

7° Se deja constancia que a este procedimiento administrativo se le ha asignado el **Rol REQ-01-2023**, y que puede ser revisado a través de la

plataforma web disponible en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental en el siguiente enlace: <https://snifa.sma.gob.cl/RequerimientoIngreso>.

8° El presente acto no constituye por sí mismo un requerimiento de ingreso al SEIA, sino que da inicio formal a un procedimiento administrativo, el cual tiene como objetivo recabar antecedentes que permitan a esta SMA determinar si corresponde o no exigir dicho ingreso. Es en ese sentido que en este acto se otorga traslado al titular, a fin de que haga valer sus observaciones, alegaciones o pruebas frente a la hipótesis de elusión levantada.

RESUELVO:

PRIMERO.- INICIAR un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en contra de Inmobiliaria Los Silos III S.A y Constructora Transportes y Excavaciones Ltda., por configurarse la tipología descrita en el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollada por el subliteral h.1.3 del artículo 3 del RSEIA.

SEGUNDO.- CONFERIR TRASLADO a Inmobiliaria Los Silos III S.A y Constructora Transportes y Excavaciones Ltda., para que, en su carácter de titulares de los proyectos inmobiliarios Quilacanta y Altos de Santa María, hagan valer las observaciones, alegaciones o pruebas que estime pertinentes frente a la hipótesis de elusión levantada en el presente acto. El ingreso de la documentación ante la SMA se puede realizar mediante correo electrónico dirigido 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 SEIA REQ-01-2023.

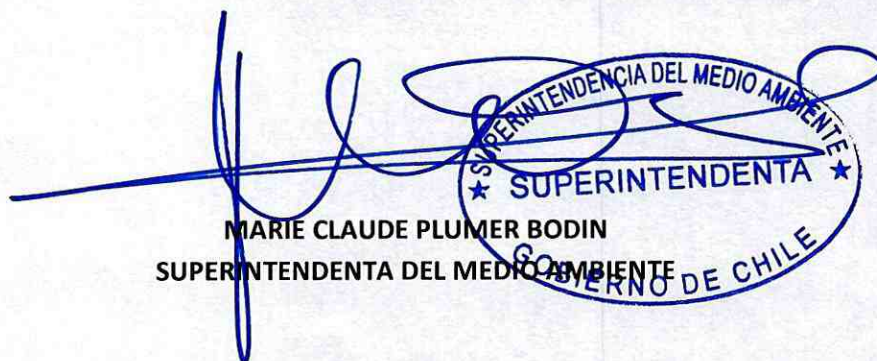
Junto con ello, en caso de que la información que deba remitir a este servicio conste en varios archivos, deberá realizarlo mediante una plataforma de transferencia de archivos, adjuntando el vínculo correspondiente. Para ello, deberá indicar el nombre completo, teléfono de contacto y correo electrónico 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, se encuentran antecedentes en formatos .kmz, .gpx, .shp, .xls, .doc, .jpg, entre otros, que permitan la visualización de imágenes y el manejo de datos, deberá entregarse un duplicado de la misma, en una copia en PDF (.pdf). En el caso de mapas, se requiere que, además de ser entregados en uno de los formatos originales anteriormente señalados, estos sean ploteados, y ser remitidos también en duplicados, formato PDF (.pdf).

TERCERO.- SEÑALAR al titular que, conforme a lo dispuesto en el literal a) del artículo 30 de la Ley N° 19.880, puede indicar en su primera presentación un medio y lugar preferente para efecto de las notificaciones futuras, como podría ser una casilla de correo electrónico.

CUARTO.- PREVENIR que según lo dispuesto en los artículos 8° y 10 de la Ley N°19.300, los proyectos que cumplan con alguna de las tipologías de ingreso al SEIA, sólo podrán ejecutarse una vez que obtengan la correspondiente RCA.

QUINTO.- INFORMAR que el expediente electrónico de fiscalización podrá ser encontrado en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental, de acceso público. Al mismo se podrá acceder mediante el banner homónimo que se encuentra en el portal web de este servicio, o de manera directa, ingresando al siguiente link: <http://snifa.sma.gob.cl/>.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO



MARIE CLAUDE PLUMER BODIN
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE
GOBIERNO DE CHILE

1
EJ/BMA/MES

Notificación por carta certificada:

- Ricardo Copano Posada, representante legal Inmobiliaria Los Silos III S.A y Constructora Transex Ltda, Av. Del Valle Sur N°850, comuna de Huechuraba, Región Metropolitana.

C.C.:

- Ilustre Municipalidad de Renca, correo electrónico: oficinadepartes@renca.cl y alcaldia@renca.cl
- Fiscal, Superintendencia del Medio Ambiente
- Departamento Jurídico, Superintendencia del Medio Ambiente
- División de Fiscalización y Conformidad Ambiental, Jurídico, Superintendencia del Medio Ambiente
- Oficina de Partes y Archivo, Superintendencia del Medio Ambiente

Expediente Cero Papel N° 1.613/2023

REQ-01-2023