

Santiago, 11 de marzo de 2022

Señor
Benjamín Muhr Altamirano
Fiscal (s)
Superintendencia del Medio Ambiente
oficinadepartes@sma.gob.cl
PRESENTE

REF.: Resolución Exenta N° 279, de fecha 28 de febrero de 2022, que requiere información que indica.

MAT.: Da respuesta a requerimiento de información.

De mi consideración:

Augusto Coello Lizana y José Luis Sánchez Santelices, ambos en representación de **Inmobiliaria Aconcagua S.A.**, en el marco del requerimiento de ingreso Rol REQ-015-2020, damos respuesta al requerimiento de información formulado mediante la Resolución Exenta N° 279, de fecha 28 de febrero de 2022 de la SMA (R.E. N° 279) y que se refiere al proyecto “Jardines de San Carlos”.

De acuerdo al resuelvo primero de la resolución previamente singularizada, los antecedentes requeridos son los siguientes:

1. *Informe respecto de la relación que existe entre el requerido y la Inmobiliaria Geosal S.A., además de cualquier antecedente que cuente en su poder respecto del proyecto “Jardines de San Carlos”, desarrollado en el lote A del ex Fundo El Peñón, comuna de Puente Alto.*

Lo anterior deberá ser presentado en forma de un informe simple, que señale la vinculación entre las sociedades, ya sea presente o pasada, directa o indirecta (mediante sociedades intermediarias o a través de personas naturales que forman parte de las respectivas sociedades), acompañando documentación que acredite los vínculos que se informan. Respecto de cada una de las sociedades mencionadas en el informe debe efectuarse una completa individualización, considerando nombre, dirección y Rut.

2. *Informe respecto de todos los proyectos, pasados, presentes o futuros, en los que la sociedad requerida pudo tener o tiene participación, directa o indirecta (mediante sociedades intermedias o personas naturales), ubicados en o cerca del área del loteo de ex Fundo El Peñón, comuna de Puente Alto, donde se desarrolla actualmente el proyecto “Jardines de San Carlos”. Se deberá efectuar una descripción pormenorizada de cada uno de los proyectos, describiendo sus características principales, cronograma de ejecución, desarrolladores, entre otros aspectos*

Previo a dar respuesta a las dos solicitudes transcritas, a modo de contexto, se aclara la situación del proyecto “Jardines de San Carlos”, objeto del presente requerimiento.

I. Ingreso al SEIA proyecto “Jardines de San Carlos”

Con fecha 4 de octubre de 2021, el titular **Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A.**, ingresó al SEIA la DIA del proyecto “Jardines de San Carlos”, siendo admitida a tramitación el día 8 de octubre de 2021, tal como se aprecia en su expediente de evaluación¹.

Dicho proyecto se localiza en la comuna de Puente Alto, específicamente en las Calles Av. San Carlos 01871, Av. San Carlos N° 01863, Av. Paseo Pie Andino N° 01881 y Calle El Cerro 1401, en **el Lote o Predio A del ex fundo El Peñón**, el que a su vez está conformado por los lotes 1, 2, 3 y C1.

Según consta en el [Anexo 6 de la Adenda](#) de la Declaración de Impacto Ambiental, el Proyecto “Jardines de San Carlos” corresponde a la construcción del Lote C1 de 188 viviendas y la regularización de 3 lotes de viviendas (1, 2 y 3 de 206 casas, 148 casas y 168 departamentos respectivamente) las cuales ya se encuentran ejecutadas y operando.

A nivel global, el Proyecto contará con 542 casas y 168 departamentos (un total de 710 viviendas), una dotación de 719 estacionamientos para vehículos (incluye los estacionamientos de visitas) y 80 estacionamientos para bicicletas. Todo lo anterior se desarrollará en una superficie total del terreno de 119.271,46 m² y contempla una superficie construida de 51.915,23 m².

De forma particular, se describen los lotes ejecutados y en operación:

- **Lote 1:** Contempla 206 casas, 212 estacionamientos de vehículos, una superficie de terreno de 34.641,81 m² y una superficie construida de 15.925 m².
- **Lote 2:** Contempla 148 casas, 154 estacionamientos de vehículos, una superficie de terreno de 30.514,40 m² y una superficie construida de 11.545,13 m².
- **Lote 3:** Contempla 168 departamentos, 159 estacionamientos de vehículos, 80 estacionamientos de bicicletas, una superficie de terreno de 20.050,88 m² y una superficie construida de 10.091,78 m².

Por su parte, el lote a construir, denominado C1, contempla 188 casas, 194 estacionamientos de vehículos, una superficie de terreno de 32.299,39 m² y una superficie construida de 14.371,77 m².

Lo anterior, se resume en la siguiente Tabla:

¹ El expediente de evaluación se encuentra en:

https://seia.sea.gob.cl/expediente/expedientesEvaluacion.php?modo=ficha&id_expediente=2153381220

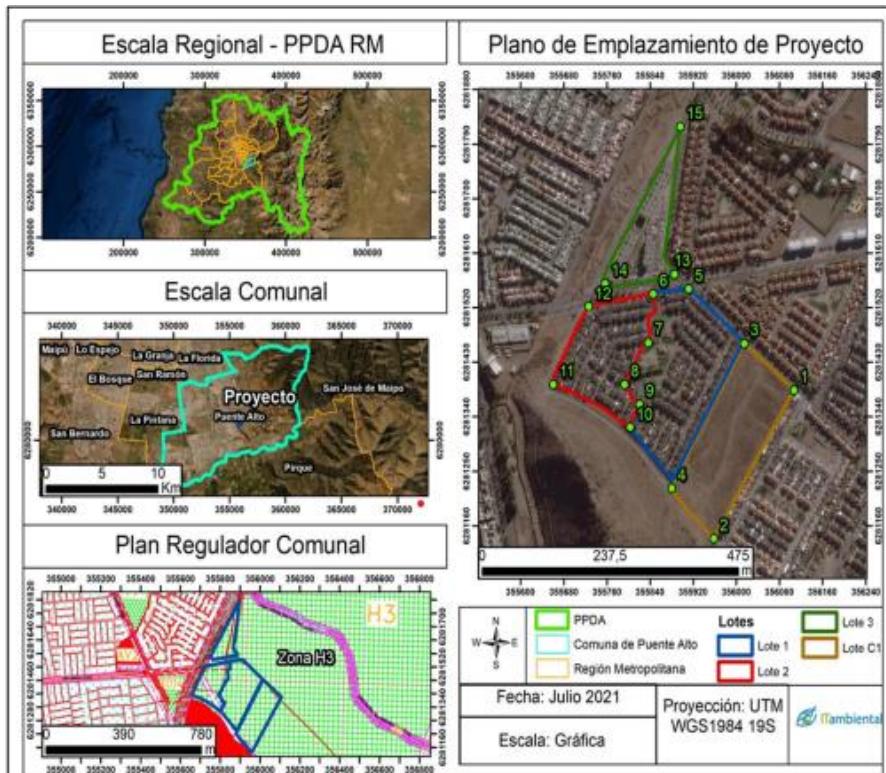
Tabla 1: Resumen proyecto Jardines de San Carlos

Ítem	Ejecutados y operando			Pendiente de desarrollo	Proyecto final
	Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote C1	
Superficie terreno (m2)	34.641,81	30.514,40	20.500,88	32.299,39	117.506,48
Departamentos	-		168	-	168
Pisos	-		4	-	4
Casas	206	148	-	188	542
Estacionamiento vehículos	212	154	159	194	719
Estacionamiento bicicletas	-	-	80	-	80
Superficie construida (m2)	15.925,00	11.545,13	10.091,78	14.371,77	51.932,99

Fuente: Tabla 1, Anexo 6 Adenda DIA Jardines de San Carlos

En la siguiente figura se muestra la ubicación y vértices del proyecto, según lo declarado en la DIA previamente singularizada:

Figura 1: Ubicación y vértices proyecto Jardines de San Carlos



Fuente: Figura 1, Anexo 6 Adenda DIA Jardines de San Carlos

Cabe señalar que en el [Anexo 2 de la DIA](#), se presentan los Certificados de Recepción del Lote 1 (Nº3 del 25 de noviembre del 2008), y del Lote 2 (Lote 2A: Nº 134 del 13 de diciembre del 2012 y Lote 2B: Nº78 del 12 de septiembre del 2013), Lote 3 (Nº32 del 27 de marzo del 2019).

Actualmente el proyecto se encuentra en proceso de evaluación, habiéndose entregado la Adenda con fecha 24 de febrero de 2022. Se hace presente que a la fecha de presentación de esta respuesta, se ha recibido la conformidad al Proyecto de la SEREMI de Medio

Ambiente, SEREMI de Desarrollo Social y Familia, SERVIU, SERNATUR, CONADI, DOH, SISS y DGA

Cabe precisar que, como ya se señaló, este proyecto fue sometido al SEIA por el titular Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., (antes Geosal S.A.²), según se da cuenta en los antecedentes legales que fueron presentados en el Anexo N°1 de la DIA³.

II. Respuestas al requerimiento de información

En cumplimiento de lo requerido, a continuación, se aportan los antecedentes solicitados para cada punto de la R.E. N° 279.

1. *Informe respecto de la relación que existe entre el requerido y la Inmobiliaria Geosal S.A., además de cualquier antecedente que cuente en su poder respecto del proyecto “Jardines de San Carlos”, desarrollado en el lote A del ex Fundo El Peñón, comuna de Puente Alto.*

Lo anterior deberá ser presentado en forma de un informe simple, que señale la vinculación entre las sociedades, ya sea presente o pasada, directa o indirecta (mediante sociedades intermediarias o a través de personas naturales que forman parte de las respectivas sociedades), acompañando documentación que acredite los vínculos que se informan. Respecto de cada una de las sociedades mencionadas en el informe debe efectuarse una completa individualización, considerando nombre, dirección y Rut.

Respuesta:

Como se informó, ni Inmobiliaria Geosal S.A. ni Inmobiliaria Aconcagua S.A. son las titulares del proyecto “Jardines de San Carlos”, toda vez que éste fue presentado por su titular Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., tal como consta en el expediente de evaluación, previamente singularizado.

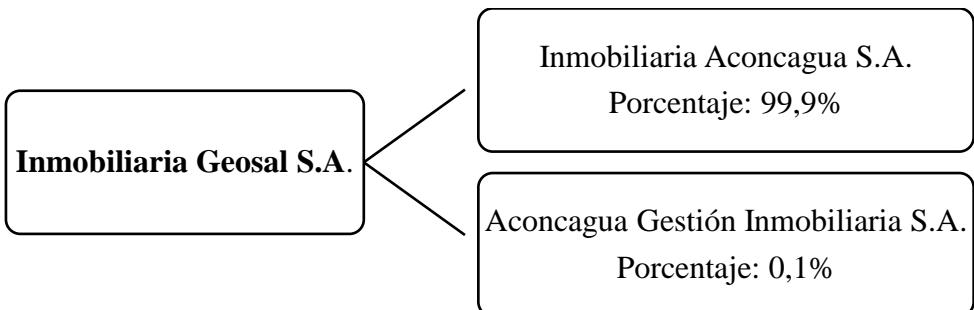
Sin embargo, con el objeto a dar respuesta al requerimiento, se informa que Inmobiliaria Aconcagua S.A., es la dueña y controladora del 99,9% de las acciones Inmobiliaria Geosal S.A. El 0,1% restante de las acciones, es de propiedad de Aconcagua Gestión Inmobiliaria S.A., tal como se explica en el siguiente esquema:

² Se aclara que Geosal S.A. (ahora Rentas y Desarrollo S.A., titular de la DIA Jardines de San Carlos) e Inmobiliaria Geosal S.A., objeto del requerimiento de la SMA, son empresas distintas.

³ Disponible en:

https://seia.sea.gob.cl/archivos/2021/09/30/Anexo_N_1._Antecedentes_Legales.rar

Figura 2: Esquema general de accionistas



Fuente: Elaboración propia

A continuación, se explica la forma de constitución de ambas sociedades:

- 1) **Inmobiliaria Aconcagua S.A.** se constituyó por medio de escritura pública de fecha 2 de octubre de 2001, otorgada en la Notaría de Santiago de don Fernando Opazo Larraín, repertorio número 12086 / 2001. El extracto de la escritura está inscrito a fojas 26677 número 21701 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2001. (**Anexo 1**)
- 2) **Inmobiliaria Geosal S.A.** se constituyó por medio de escritura pública de fecha 2 de abril de 1997, otorgada en la Notaría de Santiago de don Álvaro Bianchi Rosas, repertorio número 1623 / 1997. El extracto de la escritura está inscrito a fojas 8547 número 6667 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 1997. Sus accionistas son Inmobiliaria Aconcagua S.A. y Aconcagua Gestión Inmobiliaria S.A. (**Anexo 2**)

Por su parte, y de manera de complementar el requerimiento, se informa que **Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A.**, antes **Geosal S.A.**, se constituyó mediante escritura pública de fecha 19 de febrero del año 2001, otorgada en la Notaría de Santiago de don Fernando Opazo Larraín. Un extracto de la escritura pública antes señalada fue inscrito a fojas 9666 número 7792, del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2001 (Los antecedentes legales, pueden consultarse en el expediente de evaluación del proyecto "Jardines de San Carlos").

A continuación, y de acuerdo a lo solicitado, se acompañan los RUT y domicilios de las sociedades individualizadas:

Tabla 2: Resumen datos sociedades

Razón social	RUT	Domicilio	Teléfono
Inmobiliaria Aconcagua S.A.	96.973.290-4	Av. Presidente Riesco 5335 1101 Piso 11, Las Condes	+56 229020861

Razón social	RUT	Domicilio	Teléfono
Inmobiliaria Geosal S.A.	96.823.220-7	Av. Presidente Riesco 5335 1101 Piso 11, Las Condes	+56 229020861
Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A.	96.951.850-3	Av. Presidente Riesco 5335 1101 Piso 11, Las Condes	+56 229020861

Fuente: Elaboración propia

2. *Informe respecto de todos los proyectos, pasados, presentes o futuros, en los que la sociedad requerida pudo tener o tiene participación, directa o indirecta (mediante sociedades intermedias o personas naturales), ubicados en o cerca del área del loteo de ex Fundo El Peñón, comuna de Puente Alto, donde se desarrolla actualmente el proyecto “Jardines de San Carlos”. Se deberá efectuar una descripción pormenorizada de cada uno de los proyectos, describiendo sus características principales, cronograma de ejecución, desarrolladores, entre otros aspectos.*

Respuesta:

Como se indicó, la única sociedad que tiene proyectos en el sector del Lote o Predio A del ex fundo El Peñón es Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A.

Como da cuenta el Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2020-48-XIII-RCA⁴, en ese sector se desarrolla únicamente el proyecto Jardines de San Carlos que, como fue informado en el punto I de esta presentación, actualmente se encuentra en proceso de evaluación ambiental en el SEIA.

III. Anexos

Junto con esta presentación, se entregan en formato digital los siguientes antecedentes que apoyan lo señalado.

1. Anexo 1. Copia simple Constitución Sociedad Inmobiliaria Aconcagua S.A.
2. Anexo 2. Copia simple Constitución Sociedad Inmobiliaria Geosal S.A.

Finalmente, le hacemos presente que mi representada está disponible a colaborar con la información que necesite la autoridad para acreditar que se ha dado cumplimiento a la legislación ambiental vigente.

Sin otro particular, saludan atentamente a Ud.,

Augusto Coello Lizana

pp. Inmobiliaria Aconcagua S.A

José Luis Sánchez Santelices

⁴ Disponible en: <https://snifa.sma.gob.cl/Fiscalizacion/Ficha/1045004>