



OF. ORD. D.E.: (N° digital en costado inferior izquierdo)

ANT.:

- 1.- Of. Ord. N°437, de fecha 14 de febrero de 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente;
- 2.- Of. Ord. N° 0766, de fecha 14 de febrero de 2020, del Servicio de Evaluación Ambiental, Región Metropolitana;
- 3.- Resolución Exenta N°2095, de fecha 20 de octubre de 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente;
- 4.- Presentación de fecha 10 de diciembre de 2020, efectuada por Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA.

MAT.: Se remite para su conocimiento.

SANTIAGO,

**DE : SR. HERNÁN BRÜCHER VALENZUELA
DIRECTOR EJECUTIVO
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

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

Junto con saludar, informo a Ud., que mediante la presentación del ANT, de fecha 10 de diciembre de 2020, el Sr. Jorge Femenías, en representación del titular Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA. ha ingresado ante esta Dirección Ejecutiva, una presentación asociada al procedimiento de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental Rol: REQ-010-2020, solicitando lo que indica.

En este sentido, considerando que se trata de un procedimiento administrativo seguido ante la Superintendencia del Medio Ambiente, y en atención a las facultades y competencias exclusivas que nuestro ordenamiento jurídico otorga a dicho órgano fiscalizador, remitimos para su conocimiento, la presentación del ANT N°4 realizada por el Titular, a fin de que tenga a bien complementar el requerimiento efectuado a nuestro Servicio mediante el ANT. N°1, si corresponde.

Ante cualquier consulta o duda que se pueda generar, puede comunicarse con el Sr. Nicolás Espinoza, abogado de la División Jurídica de este Servicio, a la dirección de correo electrónico nicolas.espinoza@sea.gob.cl.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

**HERNÁN BRÜCHER VALENZUELA
DIRECTOR EJECUTIVO
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

GRC/RTS/NEV/aep



Doc. Adj.:

- Of. Ord. N°437, de fecha 14 de febrero de 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente;
- Of. Ord. N° 0766, de fecha 14 de febrero de 2020, del Servicio de Evaluación Ambiental, Región Metropolitana;
- Presentación de fecha 10 de diciembre de 2020, efectuada por Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA.

Distribución:

- Superintendencia del Medio Ambiente.

C.c.:

- División Jurídica, SEA.
- Sr. Jorge Femenias, representante de Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA. jfemenias@iccfabogados.cl, dundurraga@ucapital.cl y aselame@iccfabogados.cl



Firmado Digitalmente por
Genoveva Antonia Razeto
Cáceres
Fecha: 31-03-2021
13:23:43:633 UTC -03:00
Razón: Firma realizada
por el sistema SGC
Lugar: SGC



Firmado por: Hernán
Brucher Valenzuela
Fecha: 01/04/2021
18:13:55 CLST



4115

ORD N° 437

ANT.: ORD. N°36/2020, de 14 de enero de 2020, la I. Municipalidad de Colina, elusión proyecto "La Cumbre".

MAT.: Solicita pronunciamiento de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3°, literal i) de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente.

Santiago, 14 FEB 2020

**DE: CRISTÓBAL DE LA MAZA GUZMÁN
SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE**

**A: SRA. ANDELKA VRSALOVIC MELO
DIRECTORA REGIONAL
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL REGIÓN METROPOLITANA**

Junto con saludar, mediante el presente ORD. se exponen ante Ud. una serie de antecedentes relacionados con la eventual hipótesis de elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del proyecto "La Cumbre", de Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA. Lo anterior, a fin de solicitar su pronunciamiento sobre si dicho proyecto debió someterse a evaluación previa de su impacto ambiental.

I. SOBRE LA DENUNCIA Y LA ACTIVIDAD DE INSPECCIÓN AMBIENTAL

1. Mediante ORD. N°36/2020, de 14 de enero de 2020, la I. Municipalidad de Colina presentó una denuncia ante esta SMA en contra de tres proyectos inmobiliarios emplazados en dicha comuna, entre los cuales se encuentra el proyecto La Cumbre, del titular Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA. La denuncia fue ingresada en el sistema interno de esta SMA bajo el ID 11-XIII-2020 y dio origen al expediente de fiscalización DFZ-2020-90-XIII-SRCA.

2. En el contexto de esta investigación, la SMA llevó a cabo una inspección *in situ* y un análisis documental del caso, a partir de antecedentes proporcionados por el titular luego de haberle sido requeridos mediante Resolución Exenta N°153, de 28 de enero de 2020, de la SMA, y de información ambiental disponible en el sistema electrónico e-seia.

3. En la visita inspectiva, realizada con fecha 29 de enero de 2020 en el lugar de emplazamiento del proyecto (Camino Pie Andino s/n km 14,5, comuna de Colina), la SMA pudo constatar lo siguiente:

(i) Que, se encuentra habilitado un camino de acceso pavimentado al área del proyecto y una portería, además de una sala de venta de sitios.

(ii) Que, el proyecto es identificado públicamente mediante un cartel en la entrada, visible desde el camino, que señala “Éxito de ventas, La Cumbre”.

(iii) Que, el administrador de obra indicó que trabajan en el proyecto aproximadamente 60 personas y que las obras están a cargo de la constructora Comercial y Servicios Núcleo de la cual es parte, mandatada para estos efectos, Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA. Por otra parte, señaló que las obras en construcción consisten principalmente en la pavimentación de camino, obras de evacuación de aguas lluvias, instalación de red de agua potable y red eléctrica subterránea.

(iv) Que, hacia el interior, existe una instalación de faenas, consistente en contenedores portátiles habilitados como oficinas y anexos, con sanitarios y sistema de recolección de aguas servidas y bodegas. Se observó acumulación de material térreo, el que estaba siendo removido por maquinaria en el sector cercano a instalación de faenas. Además, se constató la existencia de una tubería de agua potable y un grifo instalado a un costado de una cámara de albañilería en construcción, que el administrador de la obra indicó constituyen parte de la red de agua potable del loteo.

(v) Que, se observó la ejecución de zanjas para la instalación de la red de agua potable y la construcción de cámaras de albañilería de la misma red. El administrador de la obra señaló que parte de las instalaciones de agua potable y red eléctrica subterránea ya se encontraban cubiertas.

(vi) Que, se constató también al interior del predio del proyecto, la existencia de caminos no pavimentados y la ejecución de obras de pavimentación de caminos de dos sentidos, ejecutados por tramos. Se observó despeje de vegetación en distintos puntos al costado de los caminos pavimentados. En los costados de los caminos, se verificó la existencia de cercos blancos, sobre los cuales el administrador de obra informó que corresponden a la demarcación de los vértices de las parcelas que componen el proyecto inmobiliario.

4. En cuanto al análisis de información disponible en la plataforma e-seia, esta SMA revisó una declaración de impacto ambiental ingresada por el mismo titular (Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA) ante el SEA de la región Metropolitana, con fecha 4 de enero de 2016, denominada “Construcción de Redes Interiores, Proyecto La Cumbre”¹. La tipología aplicable al ingreso de este proyecto al SEIA fue la del literal h.1) del artículo 3° del del RSEIA. Según la descripción de proyecto, éste consistía en la *“materialización del sistema de tendido eléctrico, de distribución de agua potable y evacuación de aguas lluvias con objeto de otorgar estos servicios a 297 parcelas de agrado, emplazadas en zona rural en un terreno de 260 hectáreas, sistemas que irán instalados al interior de dos zanjas de 1,5 m de ancho y de 1,5 m de profundidad, adosadas a ambos lados de los caminos existentes de 10 km de largo. El proyecto contempla además la pavimentación de los 10 km de caminos interiores existentes.”* Dicho proyecto, según se señala en la declaración de impacto ambiental, se emplazaría en el km 14,7 de la Ruta G-19, o camino Pie Andino, que conecta la comuna de Colina con Lo Barnechea. Esto en definitiva, equivale casi exactamente a las obras que se verificaron en desarrollo en la visita inspectiva de la SMA recién descrita, en aproximadamente la misma área del proyecto denunciado.

¹ Los antecedentes asociados al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto se encuentran disponibles en el siguiente hipervínculo: https://seia.sea.gob.cl/expediente/ficha/fichaPrincipal.php?modo=normal&id_expediente=2131039615

5. Ahora bien, el procedimiento de evaluación del proyecto “Construcción de Redes Interiores, Proyecto La Cumbre” fue terminado anticipadamente mediante Resolución Exenta N°092, de 2016, del SEA de la región Metropolitana, por carecer la declaración de impacto ambiental “*de información esencial respecto a la determinación clara de su área de influencia que permita descartar si éste genera o presenta alguno de los efectos, características o circunstancias contemplados en la letra b) del artículo 11 de la Ley N°19.300 y en el artículo 6 del Reglamento del SEIA, particularmente en el literal b) de este último, es decir, lo relacionado a la diversidad biológica y abundancia de especies silvestres en estado de conservación (...)*”. En consecuencia, dicho proyecto no finalizó con el otorgamiento de una resolución de calificación ambiental.

6. En seguida, entre los antecedentes presentados por el titular en esta investigación, se adjuntó un plano de loteo del predio en que se emplaza el proyecto, que da cuenta que éste consta de 296 parcelas de 5.000 m² cada una.

II. SOBRE LA CAUSAL DE INGRESO AL SEIA QUE SE CONFIGURARÍA EN LA ESPECIE

7. De la revisión de los antecedentes levantados por esta Superintendencia y según se verificó en las actividades de fiscalización ambiental, se constata que:

(i) El proyecto “La Cumbre” se localiza en el camino Pie Andino, km 14,5 comuna de Colina.

(ii) El proyecto consiste en la materialización de las obras de construcción de las redes interiores de un proyecto de loteo, que contempla específicamente la pavimentación por tramos de un camino, obras para la evacuación de aguas lluvias y la instalación de redes de agua potable y energía eléctrica, para servir a 296 parcelas de 5.000 m² cada una.

(iii) Superpuesto el plano de loteo proporcionado por el titular, mediante el uso de *Google Earth*, esta SMA pudo concluir que la superficie total del proyecto es de 257 hectáreas.

8. Para efectos de analizar una hipótesis de elusión de ingreso al SEIA, se debe contrastar si estos antecedentes relativos el proyecto configuran alguna de las tipologías de ingreso listadas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrolladas en el artículo 3° del RSEIA.

9. El artículo 3° del RSEIA, en lo pertinente, señala que:

“Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes: (...)

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 há) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas.”

10. A la luz de este precepto, se puede concluir que el proyecto “La Cumbre” se encuentra dentro de una causal de ingreso al SEIA, ya que se trata de un proyecto inmobiliario ejecutado en una zona declarada saturada y latente, que consiste en un loteo que contempla obras de urbanización, que se emplaza en una superficie igual o superior a 7 há. En efecto:

(i) El proyecto “La Cumbre” **se emplaza en un predio ubicado en la Comuna de Colina, dentro de la Región Metropolitana, declarada Zona Saturada** por el Decreto Supremo N°131, de 1996, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, por cuatro contaminantes atmosféricos, a saber: material particulado respirable MP10, partículas totales en suspensión, ozono y monóxido de carbono, **y Zona Latente** por los elevados niveles de dióxido de nitrógeno presentes en el aire, y también declarada **Zona Saturada** por el Decreto Supremo N°67, de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente, por material particulado fino respirable MP2,5, como concentración de 24 horas.

(ii) Según reconoce el titular al adjuntar el plano del proyecto, éste se trata, efectivamente, **de un loteo**, que contempla 296 parcelas de 5.000 m² cada una.

(iii) Este proyecto de loteo **contempla obras de urbanización**, según los conceptos definidos en los artículos 1.1.2 y 2.2.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en relación al artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Conforme a tales preceptos, constituye “urbanización” la ejecución o ampliación de las obras de infraestructura y ornato señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que se ejecutan en el espacio público existente, al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo, o en el área del predio que estuviere afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo. Las obras del artículo 134 son: pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno. El proyecto en comento, como se describió anteriormente, incluye precisamente este tipo de obras (concretamente pavimento de calles, instalaciones sanitarias y energéticas, desagües, y otras obras de servicio del terreno), dentro de un proyecto de loteo, por lo que se cumplen los requisitos enunciados en la definición de urbanización.

(iv) El proyecto **se emplaza en una superficie muy superior a 7 hectáreas**, pues cubre aproximadamente 257 hectáreas.

11. A mayor abundamiento, la configuración de la tipología del literal h.1.3) del artículo 3° del RSEIA para casi exactamente estas mismas obras, en el mismo lugar de emplazamiento, se reconoció por el propio titular al ingresar la declaración de impacto ambiental denominada “Construcción de Redes Interiores, Proyecto La Cumbre”, en el año 2016, ante el SEA de la región Metropolitana.

12. En consecuencia, y dado que el proyecto “La Cumbre” no cuenta con calificación de su impacto ambiental ni ha ingresado nuevamente al SEIA, se concluye que se encuentra en una hipótesis de elusión según lo dispuesto en el artículo 3°, literal h.1.3) del RSEIA.

13. Finalmente, se deja constancia que a este procedimiento administrativo se le ha asignado el **Rol REQ-010-2020**, y puede ser revisado a través de la plataforma web disponible en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental².

14. En atención a lo anteriormente expuesto, y cumpliendo con lo ordenado en el artículo 3°, literal i) de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, se solicita su pronunciamiento en torno a si, conforme a lo relatado precedentemente y la documentación adjunta, el proyecto "La Cumbre" cumpliría con lo establecido en el literal h.1.3) del artículo 3° del RSEIA. En este sentido, se requiere a vuestra autoridad realizar el análisis de pertinencia indicado y complementarlo con todos los antecedentes que estime pertinentes, atendiendo sus competencias como administrador del SEIA.

Sin otro particular, le saluda atentamente,



SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE
★ SUPERINTENDENTE ★
CRISTÓBAL DE LA MAZA GUZMÁN
SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE
GOBIERNO DE CHILE



EIS/GAR/TCA

Adj.:

- CD con copia del expediente Rol REQ-010-2020

Distribución:

- Dirección Regional SEA Metropolitana, con domicilio en Miraflores N°178, piso 3, comuna Santiago.

C.C.:

- Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, con domicilio en Miraflores N°222, Piso 19, Santiago.

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.

- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

- Oficina Regional de Ñuble, Superintendencia del Medio Ambiente.

- I.M. de Colina, con domicilio en Avenida Colina 700, Colina, Región Metropolitana.

REQ-010-2020

² <http://snifa.sma.gob.cl/v2/Resolucion/RequerimientoIngreso>

Mat. Petición 1: Solicita pronunciamiento de este Servicio, oficiando a la SMA e informando en los términos expuestos en el cuerpo de esta presentación.

Mat. Petición 2: Solicita se ordene remisión de piezas actualizadas de expediente administrativo de ingreso SMA REQ-010-2020

Ant.: (i) ORD 437, de 14 de febrero de 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente; **(ii)** ORD, RM N°:0766 GDOC N°4143/20 de la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental; **(iii)** Resolución N°2095, de 20 de octubre de 20 de octubre de 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente; **(iv)** Presentación escrita de 27 de marzo de 2020, efectuada por Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA.

Santiago, 10 de diciembre de 2020

Señor

Hernán Brücher Valenzuela

Director Ejecutivo

Servicio de Evaluación Ambiental

Presente

De mi consideración:

JORGE A. FEMENÍAS S., abogado, cédula de identidad N°15.535.800-0, en representación -según se acreditó en la presentación efectuada a este Servicio el 27 de marzo del año en curso, con ocasión del ORD N°437, de 14 de febrero de 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente- de **INMOBILIARIA E INVERSIONES LA CUMBRE ORIENTE SPA.** (“La Cumbre” o la “Compañía”), rol único tributario N°76.258.677-0, ambos domiciliados para estos efectos en Francisco de Aguirre N°3720, oficina 8, comuna de Vitacura, Región Metropolitana, y según consta también en expediente administrativo de

requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“SEIA”), rol **REQ-010-2020** ante la Superintendencia del Medio Ambiente (“SMA” o “Superintendencia”); al Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental, respetuosamente digo:

En el marco del requerimiento de ingreso al SEIA formulado por la Superintendencia a mi representada en el expediente rol **REQ-010-2020**, y, a raíz de lo resuelto por la Contraloría General de la República (“CGR”) en su dictamen N°**E39766**, de 30 de septiembre de 2020, la SMA amplió el mentado requerimiento, incorporando ahora un análisis de la letra p) del artículo 10 de la Ley N°19.300 (“**LBGMA**”), solicitando a La Cumbre nuevos antecedentes.

En ese contexto, la Compañía presentó sus alegaciones y defensas, **demostrando que su Proyecto no tipifica en el letra p) del artículo 10 de la LBGMA** por: **(i)** ser anterior a la entrada en vigencia del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“**RSEIA**”); **(ii)** ser un proyecto que se encuentra en ejecución desde muchísimo antes que el Dictamen N°E39766; y, **(iii)** en cualquier caso, porque no es susceptible de afectar los objetos protegidos del Área de Preservación Ecológica en el que se emplaza.

En consideración a lo expuesto, **y a que la SMA no requirió informar a este servicio al ampliar su requerimiento de ingreso**, conforme la obliga el artículo 3 letra i) de la LOSMA, solicitamos a este Servicio emitir un pronunciamiento sobre los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho expuestos en el cuerpo de esta presentación, oficiando e informando a la Superintendencia que el Proyecto de mi titular no tipifica en el literal p) del artículo 10 de la LBGMA, por los motivos reseñados en el párrafo anterior y que se desarrollan latamente en lo sucesivo.

§1. ANTECEDENTES DEL PROYECTO

1. Como se indicó en el procedimiento administrativo y previamente a este Servicio mediante escrito de 27 de marzo de 2020, la Compañía es propietaria de un proyecto de subdivisión y venta de parcelas rurales, y de habilitación de servicios básicos para ellas, ubicado en Camino Pie Andino s/n, Km 14,5, Colina, Provincia de Chacabuco, en la Región Metropolitana (“**Proyecto**”).

2. Según se dice, todos los antecedentes del Proyecto ya fueron expuestos en el procedimiento y remitidos al SEA mediante carta de 27 de marzo del año que corre. Debido a ello, y por motivos de economía procedimental nos remitimos íntegramente a lo expuesto en esa oportunidad.

3. Sin perjuicio de lo anterior, debemos volver a enfatizar algunos aspectos fundamentales del Proyecto, con el objeto de aclarar debidamente la naturaleza, la extensión y los límites de éste, al objeto de corregir y aclarar ciertos errores que se advierten en la RE N°2095.

4. **En primer lugar:** El Proyecto corresponde a la **subdivisión de un terreno rústico** efectuada en 1996, al amparo del Decreto Ley N°3.516 (“**D.L. N°3516**”), **con el objeto de vender las parcelas resultantes**, para lo cual se han y están **pavimentando caminos internos e instalando conexiones de redes a los servicios básicos para los parceleros**.

5. En estas circunstancias, es crítico aclarar las consecuencias derivadas de la verdadera naturaleza del Proyecto, a saber:

a. El Proyecto no contempla la construcción y venta de viviendas; no considera efectuar edificaciones; ni tampoco otra actividad como no sea la pavimentación de caminos interiores y la habilitación de redes que proveerán los servicios básicos a las distintas parcelas. **El Proyecto, consiste única y exclusivamente en la venta de parcelas, con independencia del destino que cada propietario quiera darle a su terreno, y de lo que Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”); el D.L. N°3.516; y, los demás cuerpos normativos pertinentes le autoricen a cada propietario.**

b. Como titulares del Proyecto no podemos anticipar si los propietarios de los terrenos harán o no construcciones. Tampoco es posible controlar o dirigir el destino que cada propietario le dará a su terreno. En ese sentido, en las ventas se informó a cada propietario que deberá cumplir con la normativa que resulte aplicable para afectar a algún fin o destino su parcela, entre los que se cuentan, naturalmente, la autorización que les otorga el artículo 55 inciso 1° de la LGUC, como norma urbanística de mayor jerarquía.

c. **El Proyecto es anterior a la entrada en vigor del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto ambiental (“RSEIA”),** y por lo tanto no resultan aplicables a su respecto las normas de este último. En efecto, reiteramos una vez más que se trata de un proyecto o actividad cuya ejecución comenzó con la división del terreno en **1996** y sus posteriores ventas. Por ello, no se puede aplicar al Proyecto las hipótesis contempladas en las letras h) y p) del artículo 10 de la LBGMA, por cuanto se trata de un proyecto o actividad que comenzó su ejecución antes de 1997, y que no ha sufrido hasta la fecha ningún cambio de consideración.

6. **En segundo lugar:** Las obras ejecutadas desde su inicio son: **(i)** las subdivisiones de predios rústicos desde **1996**; **(ii)** la construcción de un acceso entre **2014** y **2015**; **(iii)** movimientos de tierra entre **2015** y mediados de **2017**; y, **(iv)** la ejecución de obras de pavimentación de caminos interiores y tendido de redes de agua potable y electricidad de las etapas 1,2,3 y 6, a partir de **2018** y hasta este año.

Por lo tanto, una vez más reiteramos, que el Proyecto no contempla la construcción de viviendas o conjuntos de viviendas, **se trata de un proyecto de subdivisión del suelo, de venta de las parcelas resultantes y de habilitación de redes para proporcionar servicios básicos a los parceleros,** quienes, si así lo desean, pueden acogerse al régimen contemplado en el artículo 55 inciso 1° de la LGUC, norma urbanística de mayor jerarquía que regula la materia, tal como lo reconoce el considerando 6 del “Documento Digital N°202099102647, de 12 de noviembre de 2020, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (“**ORD. SEA 2020**”).

§2. EL PROYECTO NO TIPIFICA EN EL LITERAL P) DEL ARTÍCULO 10 DE LA LBGMA

7. Sin perjuicio de tratarse de un Proyecto en ejecución desde antes de la entrada en vigor del RSEIA -lo que en sí mismo permite descartar que deba ingresar al SEIA-, a continuación, demostraremos que: **(i)** el Proyecto se encuentra en ejecución y debidamente autorizado desde muchísimo antes del 30 de septiembre de 2020; y, **en todo caso, (ii)** el Proyecto no afecta los objetos de protección del área de preservación ecológica en la que se emplaza.

A. El Proyecto se encuentra en ejecución y está debidamente autorizado desde antes del 30 de septiembre de 2020

6. Como lo afirma la propia RE N°2095, la CGR no desconoce que el SEA sistemáticamente¹ informó que las APE no forman parte de las áreas puestas bajo protección oficial para los efectos de la letra p) del artículo 10 de la LBGMA.

Por ello, y para dar cumplimiento a los principios de certeza jurídica y confianza legítima, la CGR limita los efectos temporales del nuevo criterio sostenido en el Dictamen N°E39766 y prescribe que **sólo se aplicará a aquellos nuevos proyectos que pretendan desarrollarse en dichas áreas**. De esa manera, **aquellos nuevos proyectos** deberán evaluar si su actividad puede afectar el objeto de protección de dicha área y, por tanto, requiere ingresar al SEIA por la tipología contenida en la letra p) tantas veces señalada.

7. De esta manera, los proyectos que ya estaban ejecutándose antes del 30 de septiembre de 2020, **no deberán ingresar al SEIA, aun cuando se emplacen en una APE**. Al respecto el mentado dictamen expresa:

*“Al efecto, corresponde entender que **tales situaciones se han producido con el inicio de la ejecución del respectivo proyecto, al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resulten procedentes, y de lo declarado por la autoridad competente en cuanto a que el emplazamiento de proyectos en áreas de preservación ecológica definidas por el PRMS no constituía una causal de ingreso al SEIA.**”*

¹ Señala el dictamen que “Sin embargo, no puede desconocerse que, según lo informado por el SEA -ente encargado de la administración del SEIA, conforme a los artículos 8° y 81 de la ley N° 19.300-, “en virtud de la modificación de la OGUC del año 2009”, su oficio instructivo N° 130.844, de 2013 -que uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del SEIA e individualiza ciertas categorías de estas- no identifica las áreas de protección de valor natural definidas por un IPT entre las “áreas colocadas bajo protección oficial”.

En este sentido, tanto en los oficios circulares del SEA, de conocimiento general, como en sus resoluciones de pertinencia de ingreso al SEIA -dictadas en ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 26 del reglamento antes citado- este servicio ha manifestado que entiende que las áreas de preservación ecológica definidas en instrumentos de planificación territorial no corresponden a áreas colocadas bajo protección oficial para efectos de lo dispuesto en el artículo 10, letra p), de la ley N° 19.300.”

*De este modo **la aplicación del criterio contenido en el presente no afectará a aquellos proyectos o actividades que, debidamente aprobados y emplazándose en un área de protección de valor natural definida en un instrumento de planificación territorial, han comenzado a ejecutarse sin someterse al SEIA**, por entender que, conforme al criterio sustentado por la autoridad competente, no se encontraban en la obligación de ingresar a ese sistema en razón de esa ubicación.” (énfasis agregado)*

8. Conforme se expuso y acreditó **(i)** ante este Servicio mediante la presentación y los documentos acompañados el 27 de marzo del año en curso; y, **(ii)** en el procedimiento de requerimiento de ingreso instruido por la SMA; **el Proyecto comenzó su ejecución en 1996, con la primera autorización de subdivisión del terreno al amparo del D.L. N°3.516, la que dio origen a las parcelas que luego se enajenaron a terceros, y que ha ido desarrollándose y complementándose con las obras desarrolladas entre 2014 y 2020 consistentes en: (a)** la construcción del acceso al Proyecto; **(b)** la pavimentación de caminos interiores; y, **(c)** la habilitación de las redes para que las parcelas puedan conectarse a los servicios básicos.

9. Así, el Proyecto es incluso anterior a la entrada en vigor del RSEIA, y por lo tanto ni siquiera le resulta aplicable ese instrumento por aplicación del artículo 1° transitorio de la LBGMA.

B. El Proyecto no afecta, de modo alguno, los objetos de protección del Área de Preservación Ecológica en la que se encuentra emplazado

10. Como se expresa el considerando 15 de la RE N°2095 los objetos de protección del APE en que se emplaza el Proyecto son los siguientes:

- a. Asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente.
- b. Preservar el patrimonio paisajístico.
- c. Asegurar la permanencia de los valores naturales.

11. Sin perjuicio de tratarse de un proyecto que se encuentra en ejecución desde hace varios años, adicionalmente, este no tiene la aptitud para afectar ninguno de los objetos de protección de la APE. Por lo tanto, **todas las consideraciones expuestas en el considerando**

16° de la RE N°2095 son erradas y están motivadas en una equivocada comprensión del Proyecto.

12. En efecto, reiteramos los aspectos centrales que demuestran esta situación:

a. El Proyecto no contempla la intervención con infraestructura para la construcción: Recordemos que el Proyecto consiste única y exclusivamente en la subdivisión de un terreno al amparo del D.L. N°3.516, en la venta de las parcelas resultantes a terceros, y en la pavimentación de caminos interiores y habilitación de redes de servicios. En este sentido, no es efectivo que el Proyecto involucre infraestructura que pudiera afectar los objetos de protección de la APE.

b. Tampoco es efectivo que el Proyecto habilite un espacio para operar de forma residencial: Según se ha dicho, el destino que cada propietario de las parcelas les dé a éstas no es algo que esté condicionado por su adquisición. En este sentido, los dueños de los predios podrán destinarlos, por ejemplo, a fines recreacionales, deportivos e incluso turísticos, cumpliendo a cabalidad con los propios fines descritos por el PRMS. Asimismo, los propietarios podrían destinar los predios a la construcción de las viviendas del propietario y sus trabajadores, en los términos del **artículo 55 inciso 1°** de la LGUC, lo que lógicamente no implica un espacio residencial. Así, por lo demás, lo autoriza expresamente el considerando 6 del “Documento Digital N°202099102647”, de 12 de noviembre de 2020, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental.

c. La fase de construcción del Proyecto contempló el uso de maquinaria en espacios acotados sin afectar ninguno de los objetos de protección: En primer lugar, se debe aclarar que la fase de construcción del Proyecto comenzó hace varios años, restándole sólo algunas actividades menores. A su turno, la presencia de maquinaria para efectuar las habilitaciones pertinentes fue acotada tanto en tiempo como en espacio y no afectaron de modo alguno los objetos de protección de la APE. **Por lo demás, no existe en el expediente administrativo ningún antecedente o documento que dé cuenta de una supuesta afectación.**

d. Adicionalmente, el considerando 16 incurre en una nueva imprecisión, por cuanto el Proyecto no contempla una fase de “operación”, ni de “infraestructura”, ni de “viviendas”: Al respecto, el considerando 16 expone una serie de conjeturas sin fundamento

o motivación alguna. En este escenario, la Autoridad no puede **presumir** el destino que cada propietario de las parcelas les dará; tampoco que éstos realizarán obras que impliquen la corta de flora y pérdida de hábitat para la fauna del sector **-sin perjuicio de que no existe un solo antecedente que permita aseverar cuál es la fauna presente que podría verse afectada-**; tampoco es posible presumir cuál sería la intervención del paisaje y cuáles serían las presuntas construcciones. **Es más, ni siquiera la Compañía podría aseverar o asegurar algo como eso, porque se desconoce, insistimos, el uso que cada propietario le dará a su parcela, la época en que le dará ese uso, y los detalles de este.**

e. En armonía con lo anterior, en el considerando 16 de la RE 2095 se presume, de forma bastante sorprendente, que cada propietario construirá al menos una casa, que en ellas vivirán a lo menos 4 personas, y que existirán dos vehículos en promedio: Sobre el particular, sólo cabe reiterar todas las aclaraciones previas y, desde luego, hacer presente que en este punto el **acto administrativo en comento carece de toda motivación y fundamento**, infringiendo con ello el artículo 11 inciso 2° de la Ley N°19.880, en relación con el artículo 41 inciso 4° del mismo cuerpo legal.

Insistimos, siendo un Proyecto ya en ejecución y encontrándose debidamente autorizado, cada propietario **podrá** realizar en su terreno todo lo que le autorice la ley, cuyo es el caso del artículo 55 inciso 1° de la LGUC que le permite la construcción de la vivienda del propietario y sus trabajadores (tal como lo expone el considerando 6 del Documento Digital N°202099102647 del SEA). **Pero esta circunstancia no permite aseverar a esta SMA que ello ocurrirá sí o sí, ni menos considerar que el Proyecto de La Cumbre contempla la construcción de viviendas.**

13. De esta manera, la subdivisión del terreno al amparo del D.L. N°3.516, la posterior venta de las parcelas resultantes, y la pavimentación de caminos interiores, así como la instalación de las redes de servicios básicos a las que se pueden conectar los parceleros, son **todas actividades ejecutadas antes del 30 de septiembre de 2020, pero que, además, en caso alguno afectan o afectaron los objetos de protección de la APE. En efecto:**

a. No afectaron el objetivo de asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, porque se trató de operaciones intelectuales y jurídicas de división del suelo, y en la habilitación de espacios con una mínima intervención del lugar.

b. No afecta, de modo alguno, el patrimonio paisajístico, por cuanto no contempla construcciones o edificaciones.

c. No afecta el objetivo de asegurar la permanencia de los valores naturales, ya que la división de las parcelas es una actividad inmaterial y jurídica que no alteró los valores naturales, y, según se dijo, la pavimentación de caminos y habilitaciones de redes fue en áreas acotadas que no perjudicaron el entorno.

14. Sin perjuicio de lo anterior, hacemos presente otra trascendental circunstancia que demuestra que las actividades del Proyecto no afectaron un ápice los objetos de protección de la APE en la que se emplaza: **en 2016 se produjo un incendio de grandes proporciones que arrasó con la flora del lugar y que, por lo tanto, hace imposible presumir que alguna actividad del Proyecto pudo o pueda afectar la zona, como dan cuenta las fotografías acompañadas con este escrito².**

**§3. DOCUMENTOS ACOMPAÑADOS EN EL EXPEDIENTE DE REQUERIMIENTO DE INGRESO,
EN CUMPLIMIENTO DEL RESUELVO 1 DE LA RE N°2095**

A. “Listado de permisos y/o autorizaciones obtenidos para la ejecución del proyecto «La Cumbre», junto con copia de los mismos, incluyendo especialmente, en su caso, los emitidos por el Servicio Agrícola y Ganadero, por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y por la Dirección de Obras Municipales”

1. Conforme se explicó en el §2, La Cumbre es un proyecto que consiste en la división de un terreno y la posterior venta de las parcelas resultantes, cuya ejecución comenzó en 1996 con la división de los paños. Asimismo, se trata de un Proyecto que sólo ha realizado las obras y acciones necesarias para su ejecución y que se encontraban debidamente amparadas por el ordenamiento jurídico.

2. De esta manera, con respecto a los documentos requeridos por la SMA en el **numeral 1 del resuelvo PRIMERO**, acompañamos e informarnos ante ese Servicio lo siguiente:

² Periódico online *Chicureo hoy* informa sobre el incendio que afectó a esta zona el 8 de noviembre de 2016. Disponible en <https://bit.ly/2UVNhS3>

a. **Con respecto a permisos otorgados por el Servicio Agrícola y Ganadero (“SAG”):**

Se acompañó el [Certificado N°3059, de 26 de julio de 1996, expedido por la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero Región Metropolitana](#). **Este documento acredita que el Proyecto comenzó su ejecución en 1996, y la subdivisión que le dio origen a dicha ejecución fue debidamente autorizada.**

b. **Con respecto a los permisos u autorizaciones otorgadas por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (“SEREMI Minvu”):**

i. [ORD. 952, de 21 de enero de 2014, expedido por la SEREMI Minvu](#). Este documento no sólo acredita la antigüedad del Proyecto, sino que también da cuenta de que la Autoridad **urbanística expresamente permite, en armonía con los fines de protección de la APE, la construcción de la vivienda del propietario y sus trabajadores.**

ii. [ORD.3608, de la SEREMI Minvu](#), que rectifica errores de tipeo del ORD.952.

iii. [ORD. N°2100, expedido por la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas, de 14 de agosto de 2014](#), que **autoriza** la ejecución del Proyecto Acceso Loteo de Parcela de Agrado, Pie Andino, Comuna de Colina, Provincia de Chacabuco, **para habilitar un único acceso a las parcelas de agrado que posteriormente se enajenarían.** Este documento demuestra, una vez más, que el Proyecto comenzó su ejecución, debidamente autorizado, mucho antes del Dictamen E39766.

iv. [ORD. N°230, expedido por la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras públicas, el 26 de enero de 2015](#), que amplía los plazos otorgados por el ORD. N°2100 anterior.

v. [ORD. 2541, de 23 de agosto de 2020, expedido por la SEREMI Minvu](#), el que acredita que el Proyecto **está debidamente autorizado con respecto a las subdivisiones llevadas a cabo**, así como, que la vivienda del propietario y sus trabajadores siempre estará permitida en una APE, por autorizarlo así una norma de mayor jerarquía normativa como lo es la LGUC, en relación con el PRMS.

c. **Con respecto a permisos o autorizaciones otorgadas por la Dirección de Obras Municipales (“DOM”):**

i. [Certificado de Informaciones Previas Protección Ecológica N°107-A, expedido por la DOM de la Municipalidad de Colina, el 25 de julio de 2014.](#) Este documento demuestra, **una vez más, que el Proyecto comenzó su ejecución muchísimos años antes que la expedición del Dictamen N°E39766.**

ii. [Certificado de Informaciones Previas N°2178, expedido por la DOM de la Municipalidad de Colina, el 30 de septiembre de 2019.](#) Este documento, al igual que el anterior, demuestra, **una vez más la antigüedad del Proyecto.**

d. **Con respecto a otros permisos, autorizaciones, licencias o actos administrativos de efectos favorables:**

i. Acompañado ante la SMA: [plano de subdivisión de los lotes A y D de la división del resto del predio formado por la Higuera Primera e Higuera Segunda de Chicureo, comuna de Colina, Región Metropolitana, archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, bajo el número 36.241, de 1996.](#) Este documento da cuenta, una vez más, que el Proyecto comenzó su ejecución muchos años antes del Dictamen **E39766, y que se encontraba debidamente autorizado.**

ii. [Plano de proyecto informado mediante OF. ORD N°952, de 6 de marzo de 2014, aprobado por la SEREMI Minvu.](#)

iii. [Certificado expedido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago que da cuenta de la inscripción de la escritura pública de constitución de servidumbres en beneficio de las parcelas que componen el Proyecto, rolantes a fojas 4587 a 4599, números 5400 a 5406, respectivamente, todas del año 2015.](#) **Este documento, nuevamente acredita que la ejecución del Proyecto comenzó hace años.**

iv. [Certificado expedido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago que da cuenta de la inscripción de la escritura pública de constitución de servidumbres en beneficio de las parcelas que componen el Proyecto, rolantes a fojas 13.778 a 13.783,](#)

[números 14.957 a 14.959, respectivamente, todas del año 2017](#). Este documento, acredita una vez más la antigüedad de la ejecución del Proyecto.

v. [Facturas y boletas expedidas por Aguas Manquehue S.A y Enel Distribución S.A](#), que acreditan que la ejecución de esas obras de instalación de las redes de servicios básicos comenzó en abril de 2018, esto es, más de dos años antes de la expedición del Dictamen E39766.

3. En este estado de cosas, acreditamos que La Cumbre es un Proyecto cuya ejecución inició en 1996, con la subdivisión de los lotes, y que desde esa fecha cuenta con todas las autorizaciones que le exige el ordenamiento jurídico, debido a las específicas y concretas acciones que efectivamente realizó.

B. “Listado de los permisos y/o autorizaciones obtenidos por los compradores de los sitios vendidos por Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA dentro del proyecto La Cumbre, junto con copia de los mismos, incluyendo especialmente, en su caso, los emitidos por el Servicio Agrícola y Ganadero, por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y por la Dirección de Obras Municipales”

4. Sobre el particular, debemos destacar, una vez más, que el Proyecto sólo contempla la venta de parcelas en que fue subdividido y en la habilitación de los servicios básicos para que cada parcela pueda tener acceso ellos.

5. En este sentido, La Cumbre informó a la SMA que no tiene control alguno sobre el destino que cada propietario le dará a su parcela, ni tampoco tiene una herramienta legal para obligarlos a que le proporcionen información sobre el destino de sus terrenos o los permisos que poseen.

6. Asimismo, la Compañía tampoco conoce los plazos en que cada propietario hará uso de su terreno, los fines a los cuales los afectará, ni si se acogerán al régimen del artículo 55 inciso 1° de la LGUC, para lo cual se encuentran debidamente autorizados por haber comprado un terreno en un Proyecto ejecutado y autorizado con anterioridad al 30 de septiembre de 2020, conforme lo ordenó el SEA en el Documento Digital N°202099102647 y citado.

7. Finalmente, hicimos presente a la Superintendencia, con el debido respeto, que el artículo 3 letra e) de la LOSMA le otorga una potestad a la SMA para requerir la información y los datos que sean necesarios para el debido cumplimiento de sus funciones a “los **sujetos sometidos a su fiscalización y de los órganos que cumplan labores de fiscalización ambiental**” y, por lo tanto, **no la habilita para exigir a un titular información de propiedad de terceros o que se encuentra en poder de terceros.**

8. En efecto, más allá del interés de colaborar de La Cumbre y de la buena fe procesal con la que se ha comportado en todo este largo procedimiento administrativo, sobre la Compañía no pesa ninguna obligación legal de acompañar información de terceros ajenos a ella, y con quienes sólo tuvo una relación comercial al celebrar un contrato de compraventa de un terreno, **máxime considerando que algunos de esos contratos fueron celebrados hace más de 8 años.**

9. Peor aún, aunque tuviera la información requerida por la SMA, acompañarla sin el consentimiento del tercero propietario de la información podría exponerla a incurrir en responsabilidades por revelar antecedentes sin la anuencia del dueño de ésta.

10. Finalmente, y en todo caso, para colaborar con las Autoridades en aquello que sí está en la órbita de nuestras competencias y posibilidades, se acompañó un [Listado de todas las compraventas y promesas de ventas celebradas a la fecha con la individualización de sus propietarios.](#)

En relación con el listado, hacemos presente que solicitamos a este Servicio, tal como se le requirió a la SMA, que ordene la reserva de dicho documento, disponiendo que no sea publicado en sus sistemas computacionales y de información pública, toda vez que contiene información sensible, privada y confidencial, que no debe ni puede ser exhibida a terceros.

C. “Informe sobre el estado actual de las obras del proyecto, junto con los respaldos correspondientes para acreditarlo”

11. Sobre el particular podemos informar que, desde sus inicios en 1996, en el Proyecto se han desarrollado las siguientes obras las cuales se encuentran ejecutadas o en proceso de ejecución y término:

Obra	Antigüedad / Respaldo / Autorización
1. Subdivisión del terreno y planimetría.	i. Certificado N°3059, de 26 de julio de 1996, expedido por la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero Región Metropolitana. ii. Plano de subdivisión de los lotes A y D de la división del resto del predio formado por la Higuera Primera e Higuera Segunda de Chicureo, comuna de Colina, Región Metropolitana, archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, bajo el número 36.241, de 1996. iii. ORD. 952, de 21 de enero de 2014, expedido por la SEREMI MINVU iv. ORD.3608, de la SEREMI Minvu, que rectifica errores de tipeo del ORD.952. v. Plano de proyecto informado mediante OF. ORD N°952, de 6 de marzo de 2014, aprobado por la SEREMI Minvu. vi. ORD. 2541, de 23 de agosto de 2020, expedido por la SEREMI MINVU
2. Inscripción del Plano en el SAG y obtención de autorización.	Nos remitimos a los documentos señalados en los puntos i. e ii. del casillero anterior.
3. Construcción de acceso al Proyecto.	i. ORD. N°2100, expedido por la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas, de 14 de agosto de 2014. ii. ORD. N°230, expedido por la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras públicas, el 26 de enero de 2015. iii. Fotografías que muestran el progreso de la construcción del acceso, hasta la finalización de las obras.
4. Pavimentación y habilitación de caminos interiores.	Sin perjuicio de que no se requieren especiales autorizaciones para ello, acompañamos un set de fotografías que muestran el estado de las obras.

5. Instalación de redes para otorgar servicios básicos a las parcelas.	Facturas y boletas expedidas por Aguas Manquehue S.A y Enel Distribución S.A
--	--

Sin embargo, hacemos presente que las obras de pavimentación y de instalación de redes interiores se encuentran inconclusas, a pesar de que se vienen ejecutando desde 2015 en adelante.

§4. CONCLUSIONES

En conformidad a todo el análisis expuesto, podemos concluir que:

1. El Proyecto comenzó su ejecución en 1996, esto es, antes de la entrada en vigor del RSEIA, razón por la cual no es aplicable a su respecto ninguna de las hipótesis contempladas en los artículos 8, 9 y 10 de la Ley N°19.300, en relación con el artículo 3° del Reglamento de la LBGMA ni del artículo 3 del RSEIA.
2. El Proyecto cuenta con todas las autorizaciones que eran aplicables a su respecto, atendida su naturaleza, límites y extensión.
3. Habiendo comenzado el Proyecto a ejecutarse, debidamente autorizado, muchísimos años antes que el 30 de septiembre de 2020, resulta aplicable a su respecto la excepción que el Dictamen E39766/2020 de la CGR impuso para determinar qué proyectos debían evaluarse en virtud del literal p) del artículo 10 de la LBGMA.
4. Sin perjuicio de lo anterior, atendida su real naturaleza, el Proyecto no afectó ni afectará los objetos protegidos por la APE en la que se emplaza.
5. Finalmente, y, en resumen, el Proyecto únicamente contempló: **(i)** la subdivisión al amparo del D.L N°3.516; **(ii)** la pavimentación de caminos interiores; y, **(iii)** la habilitación de las redes de los servicios básicos para las parcelas. Por lo tanto, no considera: **(i)** la construcción de edificaciones; o, **(ii)** la construcción de viviendas.
6. Los propietarios de las parcelas podrán dar el destino que mejor estimen convenientes a sus terrenos, lo que incluye acogerse al régimen del artículo 55 inciso 1° de la LGUC. Definiciones que la Compañía desconoce y que no puede predecir ni controlar.

7. El Proyecto no incurrió en ninguna hipótesis de elusión del SEIA, por lo que este procedimiento administrativo deberá archivarse sin generar ninguna responsabilidad u obligación para La Cumbre.

§5. PETICIONES

Sírvase esta Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, tener presente, las consideraciones expuestas en el cuerpo de esta presentación y en mérito de ellas oficiar a la Superintendencia del Medio Ambiente informando que el Proyecto no debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, por no encontrarse en las hipótesis contempladas en los artículos artículo 10 letra p) de la LBGMA y 3 letra p) del RSEIA.

Asimismo, previo a resolver el requerimiento, solicitamos tener a bien requerir a la SMA para que remita la actualización de las piezas del expediente de requerimiento de ingreso rol REQ-010-2020.

§6. DOCUMENTOS

Sírvase esta dirección ejecutiva, tener por acompañados los siguientes documentos:

- a. Documentos que dan cuenta de **permisos otorgados por el Servicio Agrícola y Ganadero (“SAG”)**: [Certificado N°3059, de 26 de julio de 1996, expedido por la Dirección Regional del Servicio Agrícola y Ganadero Región Metropolitana.](#)
- b. Documentos que dan cuenta de **los permisos u autorizaciones otorgadas por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (“SEREMI MINVU”)**:
 - i. [ORD. 952, de 21 de enero de 2014, expedido por la SEREMI MINVU.](#)
 - ii. [ORD.3608, de la SEREMI Minvu.](#)
 - iii. [ORD. N°2100, expedido por la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas, de 14 de agosto de 2014.](#)
 - iv. [ORD. N°230, expedido por la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas, el 26 de enero de 2015.](#)

- v. [ORD. 2541, de 23 de agosto de 2020, expedido por la SEREMI MINVU.](#)

- c. Documentos que dan cuenta de los **permisos o autorizaciones otorgadas por la Dirección de Obras Municipales (“DOM”)**:
 - i. [Certificado de Informaciones Previas Protección Ecológica N°107-A, expedido por la DOM de la Municipalidad de Colina, el 25 de julio de 2014.](#)

 - ii. [Certificado de Informaciones Previas N°2178, expedido por la DOM de la Municipalidad de Colina, el 30 de septiembre de 2019.](#)

- d. Documentos que dan cuenta de **a otros permisos, autorizaciones, licencias o actos administrativos de efectos favorables**:
 - i. Reiteramos el documento ya acompañados a este procedimiento: [plano de subdivisión de los lotes A y D de la división del resto del predio formado por la Higuera Primera e Higuera Segunda de Chicureo, comuna de Colina, Región Metropolitana, archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, bajo el número 36.241, de 1996.](#)

 - ii. [Plano de proyecto informado mediante OF. ORD N°952, de 6 de marzo de 2014, aprobado por la SEREMI Minvu.](#)

 - iii. [Certificado expedido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago que da cuenta de la inscripción de la escritura pública de constitución de servidumbres en beneficio de las parcelas que componen el Proyecto, rolantes a fojas 4587 a 4599, números 5400 a 5406, respectivamente, todas del año 2015.](#)

 - iv. [Certificado expedido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago que da cuenta de la inscripción de la escritura pública de constitución de servidumbres en beneficio de las parcelas que componen el Proyecto, rolantes a fojas 13.778 a 13.783, números 14.957 a 14.959, respectivamente, todas del año 2017.](#)

 - v. [Facturas y boletas expedidas por Aguas Manquehue S.A y Enel Distribución S.A.](#)

- e. [Listado de todas las compraventas y promesas de ventas celebradas a la fecha con la individualización de sus propietarios.](#) **En relación con el listado, solicitamos a esta SMA ordene la reserva de dicho documento, disponiendo que no sea publicado en sus**

sistemas computacionales y de información pública, toda vez que contiene información sensible, privada y confidencial, que no debe ni puede ser exhibida a terceros.

f. Documentos que dan cuenta del incendio que afectó a los predios donde se ubica el Proyecto, el 8 de noviembre de 2016.

i. [Noticia publicada en el periódico online *Chicureo hoy*, de 8 de noviembre de 2016.](#)

ii. [Set de fotografías](#) (6) que muestran la magnitud del incendio que afectó al Proyecto.

g. Otros documentos:

i. [Set de fotografías \(2\) que dan cuenta de la construcción y terminación de las obras de acceso al Proyecto.](#)

ii. [Set de fotografías \(2\) que demuestran el avance de las obras de pavimentación.](#)

iii. [Resolución N°2095, de 20 de octubre de 2020, dictada por la Superintendencia de Medio Ambiente en el expediente REQ-010-2020.](#)

§7. PODER

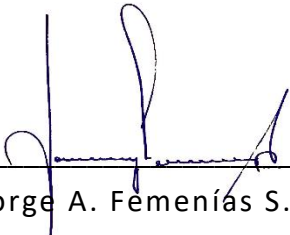
Solicito a esta Dirección Ejecutiva tener presente que mi poder para actuar en representación de **Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente Spa.**, fue conferido en la presentación de 27 de marzo de 2020 efectuada ante este Servicio.

§8. FORMA DE NOTIFICACIÓN

Solicitó a Ud. que todas las resoluciones de este procedimiento administrativo sean notificadas mediante correo electrónico a las siguientes casillas de correo: jfemenias@iccfabogados.cl, dundurraga@ucapital.cl y aselame@iccfabogados.cl.

**** * * * * *

Sin otro particular, le saluda atentamente,



Jorge A. Femenías S.

p.p. Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA.

Jorge A.

Femenías S.

Firmado
digitalmente por
Jorge A. Femenías S.
Fecha: 2020.12.10
11:26:43 -03'00'



ORD. RM N°: 0766

GDOC N° 4143/20

ANT: ORD. N° 437, de 14 de febrero de 2020, de la Superintendencia de Medio Ambiente

MAT: Se pronuncia sobre lo que indica

SANTIAGO, 19 de mayo de 2020

**A: CRISTÓBAL DE LA MAZA
SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE**

**DE: ANDELKA POLIJANA VRSALOVIC MELO
DIRECTORA REGIONAL
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO**

Mediante el ORD. individualizado en el ANT., se ha solicitado al Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante “SEA RM”), indicar si el proyecto inmobiliario “La Cumbre” (en adelante el “Proyecto”) de Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA. (en adelante la “inmobiliaria”) requiere ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “SEIA”), de conformidad a lo dispuesto a los artículos 8 y 10 letra h) de la Ley N° 19.300, en relación a la letra h.1.3) del artículo 3 del D.S. N° 40/2012 del Ministerio de Medio Ambiente, que “Aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental” (en adelante “RSEIA”).

Al respecto, y de acuerdo a los antecedentes aportados por la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante “SMA”), cumpla con informar que esta Dirección Regional estima que **las obras denunciadas del Proyecto no se encuentran sujetas a la obligación de ingresar al SEIA**, en atención a que no se configurarían los supuestos establecidos en el literal h.1) del artículo 3° del RSEIA según, las consideraciones expresadas en los párrafos siguientes.

Cabe señalar que, para llegar a la conclusión antes señalada, esta Dirección Regional ha tenido a la vista los siguientes antecedentes:

1. Ordinario N° 36, de fecha 14 de enero de 2020, de la Ilustre Municipalidad de Colina donde se realiza denuncia del proyecto inmobiliario “La Cumbre”;
2. Ordinario N° 181, de fecha 23 de enero de 2020, de la SMA donde se “Informa lo que indica”;

3. Resolución Exenta N° 153, de fecha 28 de enero de 2020, de la SMA donde “Requiere información que indica e instruye la forma y el modo de presentación de los antecedentes solicitados Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA.”.

4. Acta de Inspección Ambiental de la SMA, de fecha 29 de enero de 2020, y sus anexos;

5. Ordinario N° 437, de fecha 14 de febrero de 2020, de la SMA donde “Solicita pronunciamiento de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3, literal i) de la Ley Orgánica de la SMA (en adelante “LOSMA”); y,

6. Presentación escrita de Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA, de fecha 27 de marzo de 2020, dirigida a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, y sus anexos.

A. ANTECEDENTES DEL PROYECTO

De la revisión de los antecedentes levantados por la SMA, el Proyecto ubicado en la comuna de Colina, específicamente en la calle Pie Andino km 14,5, provincia de Chacabuco, Región Metropolitana, consiste en ciertas obras que contemplan- concretamente -la pavimentación por tramos de caminos interiores, obras para la evacuación de aguas lluvias y la instalación de redes de agua potable y energía eléctrica subterráneas, para servir a 296 parcelas de 5.000 m² cada una, emplazado en una superficie de 257 hectáreas.

En específico, en la visita inspectiva realizada por la SMA, con fecha 29 de enero de 2020, se estableció que, en el lugar de emplazamiento del supuesto proyecto inmobiliario, ya se encuentra habilitado un camino de acceso pavimentado, una potería, además de una sala de ventas de sitios. Asimismo, se informa que, actualmente, se encontraría trabajando aproximadamente 60 personas en las obras señaladas.

A su vez, se señala que, en el interior, ya existiría una instalación de faenas, consistente en contenedores portátiles habilitados como oficinas y anexos, con sanitarios y sistema de recolección de aguas servidas y bodegas. Además, se observó la acumulación de material térreo y la existencia de una tubería de agua potable y un grifo instalado a un costado de una cara de albañilería en construcción, que, según lo informado por el administrador de la obra, constituyen parte de la red de agua potable de Proyecto.

A mayor abundamiento, la SMA informó que, al interior del predio, se constató la existencia de caminos no pavimentados y la ejecución de obras de pavimentación de caminos de dos sentidos, ejecutados por tramos.

Por último, se toma conocimiento del despeje de vegetación en distintos puntos al costado de los caminos pavimentados, como también de la existencia de cercos blancos - en los costados de los caminos- sobre los cuales el administrador de obra declaró que corresponderían a la demarcación de los vértices de las parcelas que componen el Proyecto.

Por otra parte, de acuerdo a lo indicado por la Inmobiliaria, en su presentación escrita, de fecha 27 de marzo de 2020, recibido en nuestras oficinas con fecha 03 de abril de 2020, el Proyecto se trataría de la habilitación de servicios básicos para parcelas rurales, las cuales comprende: “(i) el sistema de tendido eléctrico interior del predio, el que será operado por Enel Distribución Chile S.A.; (ii) las redes de agua potable que posteriormente utilizará

Aguas Manquehue para distribuir este insumo a las parcelas; (iii) la pavimentación de caminos interiores que no poseen salidas a la vía pública; y, (iv) la evacuación de aguas lluvias; para 297 parcelas rurales, subdivididas en 1996 en virtud del Decreto Ley N°3.516, de 19 de noviembre de 1980, D. of. 1 de diciembre de 1980, del Ministerio de Agricultura (“DL N°3.516”). Asimismo, se señala que el área específica en que se desarrolla el Proyecto es de 243,5 hectáreas, donde se ubican 297 parcelas.

Añaden además, que “(...) con respecto al tratamiento de Aguas Servidas el Proyecto no contempla un sistema general de recolección y tratamiento. Éstas serán tratadas individualmente por cada propietario de las parcelas, con soluciones particulares aprobadas por la Seremi de Salud.”

Finalmente, indican que el Proyecto se emplaza en un terreno rural de 319,86 hectáreas, el que fue adquirido por ellos a Inmobiliaria Manquehue S.A. en el año 2012.

B. PERTINENCIA DE SOMETER A EVALUACIÓN AMBIENTAL EL PROYECTO

Para determinar la obligatoriedad de ingreso del Proyecto en análisis, es menester determinar si las obras descritas anteriormente, constituyen proyectos listados en el artículo 10 de la Ley 19.300 y en el 3° del RSEIA. En el caso particular será necesario analizar el literal h) puesto que las obras del Proyecto se identifican con un proyecto inmobiliario, donde se señala 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.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas;

h.1.2. Que den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales;

h.1.3. Que se emplacen en una igual o superior a hectáreas (7 ha) o consulten construcción de trescientas (300) o más viviendas;

h.1.4. Que consulten la construcción de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil (5.000) o más personas o con mil (1.000) o más estacionamientos.”

a. Si el Proyecto se encuentra localizado en una zona declarada latente o saturada.

Según el D.S. 131, de fecha 01 de agosto de 1996, del Ministerio Secretaría General de la

Presidencia, la Región Metropolitana fue declarada Zona Saturada por cuatro contaminantes atmosféricos (material particulado respirable MP10, partículas totales en suspensión, ozono y monóxido de carbono) y Zona Latente por los elevados niveles de dióxido de nitrógeno presentes en el aire. Asimismo, mediante D.S N° 67, de fecha 15 de noviembre de 2014, del Ministerio de Medio Ambiente, se declaró como Zona Saturada a la Región Metropolitana por material particulado fino MP2,5, como concentración de 24 horas.

Por tanto, considerando que el Proyecto se encuentra emplazado en la comuna de Colina, la cual es perteneciente a la Región Metropolitana, se entiende que éste se encuentra localizado en una zona declarada tanto saturada como latente.

b. Si el Proyecto es un loteo o conjunto de viviendas que contempla obras de edificación y/o urbanización

En primer lugar, es preciso despejar en la especie si efectivamente el Proyecto corresponde, de acuerdo a sus características descritas en el acápite anterior, a un loteo o conjunto de viviendas que contemple obras de edificación y/o urbanización, a modo de determinar si se configura o no la tipología descrita en la letra h. recién citada.

Para ello, es necesario analizar al significado de ciertos conceptos. Al respecto, el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante “OGUC”), define qué se entiende por “loteo de terrenos” como el: “[p]roceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización.”

No obstante, no existe definición legal para “conjunto de viviendas” por lo que tendremos que entender tal concepto en su “sentido natural y obvio”, esto es, una “agrupación”, “grupo” o “cúmulo” de “lugar cerrado y cubierto y construido para ser habitado por personas”, según señala el Diccionario de la Real Academia Española.

En cuanto a que se entiende por “urbanización” cabe hacer presente que el mismo artículo 1.1.2 de la OGUC define urbanizar como “ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que correspondan según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo.” Por su parte, el inciso primero del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante “LGUC”) señala que “[p]ara urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno.”

Por último, en relación al concepto “edificación”, considerando que el Proyecto no contempla ni proyecta construcción alguna de vivienda, no se tratará su significado.

Pues bien, a la luz de las definiciones anteriores, de acuerdo a las características del Proyecto, se debe tener en cuenta que:

(i) Se trataría de un predio el cual fue subdividido de conformidad al proyecto de subdivisión, entendiéndose por tal un “(...) proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera que sea el número de

sitios resultantes”, el cual fue aprobado el año 1996, en virtud del DL N°3.516, que daría lugar a 297 parcelas.

(ii) Además, el desarrollo del Proyecto implica la apertura de caminos o vías de circulación. De acuerdo a lo indicado por la SMA, ya se encontraría habilitado un camino de acceso pavimentado al área del Proyecto, además de la existencia de caminos no pavimentados y la ejecución de obras de pavimentación de caminos de dos sentidos, ejecutados por tramos al interior del predio. Sin embargo, la SMA no indica que éstos fueran vías públicas. Así, si bien estas obras coinciden con lo establecido en el artículo 134 de la LGUC, no considera la apertura de nuevas vías públicas, no siendo por tanto, caminos públicos, sino que más bien privados, según se define en el artículo 1 del Decreto N° 2190, Reglamento de la Ley General de Caminos, como *“(...) los construidos a expensas de personas particulares en tierras que les pertenecen aunque los dueños permitan su uso y goce a todos.”*

(iii) Respecto a las instalaciones sanitarias y energéticas, de acuerdo a la información proporcionada por la SMA, ya existiría en el predio una tubería de agua potable y un grifo instalado a un costado de una cara de albañilería en construcción que, según lo informado por el administrador de la obra, constituyen parte de la red de agua potable del loteo. A su vez, señala que se estaría trabajando en la red eléctrica subterránea. Sobre este punto, la Inmobiliaria confirma, en su escrito, que ya se han ejecutado el tendido de redes de agua potable y electricidad de las etapas 1,2,3 y 6., a partir de 2019 y hasta la fecha.¹

Ahora bien, la información proporcionada por la SMA nada dice respecto al sistema de tratamiento de aguas servidas que tendrán las viviendas, lo que a su vez se condeciría con lo señalado por la Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA, en su escrito, al indicar que *“respecto al tratamiento de Aguas Servidas el Proyecto no contempla un sistema general de recolección y tratamiento. Éstas serán tratadas individualmente por cada propietario de las parcelas, con soluciones particulares aprobadas por la Seremi de Salud.”*

(iv) En relación a las aguas lluvias, la SMA indica que, actualmente, se estaría trabajando en obras de evacuación de aguas lluvias, lo que a su vez es confirmado por la Inmobiliaria al indicar que se ha ejecutado la primera pasada de aguas lluvias, en el año 2018.²

Por tanto, a la luz de lo expuesto es posible ver que el Proyecto en análisis no cumple con todos los requisitos exigidos para ser catalogado, por una parte, como loteo o conjunto de vivienda, y por otra parte, las obras que se están ejecutando tampoco podrían ser clasificadas como urbanización.

Lo anterior debido a que:

(i) Tal como su definición lo dice, para ser configurado como loteo, se requiere que el proyecto contemple la apertura de nuevas vías públicas, situación que no ocurriría en el caso concreto toda vez que sólo se estaría abriendo un acceso a un predio privado con caminos internos. En efecto, el Proyecto corresponde más bien a una subdivisión, aprobado el año 1996, en virtud del DL 3.516

¹ Téngase Presente, fecha 27 de marzo de 2020, pág. 2.

² Téngase Presente, fecha 27 de marzo de 2020, pág. 2.

(ii) No existe información disponible respecto a que el Proyecto contemple, actualmente, la construcción de un conjunto de viviendas.

(iii) Considerando que el Proyecto únicamente contempla la habilitación de caminos privados e interiores y de redes eléctricas y sanitarias, no ejecuta obras de edificación.

(iv) En cuanto a la exigencia de que, además de ser un loteo o conjunto de viviendas, éste contemple obras de urbanización, en primer lugar, debe destacarse que, según señala el artículo 1.1.2 de la OGUC, lo cual es reiterado posteriormente por el artículo 2.1.1 del mismo cuerpo, se está frente a una urbanización u obras de urbanización, no solo cuando se realizan las obras señaladas en el artículo 134 de la LGUC, sino que además estas obras deben realizarse en algunos de los espacios identificados en la norma, esto es, “(...) *en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo*”. Pues bien, considerando que el Proyecto no ejecuta obras en un bien nacional de uso público, como es el espacio público, y tampoco en bienes que pasaran al dominio de uso público, no pueden ser consideradas como obras de urbanización.

c. Si se trata de un proyecto destinado a equipamiento.

Según según señala el artículo 1.1.2 de la OGUC se entiende por “equipamiento” a las “(...) construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala”.

En ese sentido, considerando que el Proyecto consiste únicamente en trazados de infraestructura de transporte (circulaciones privadas que se mejorarán y habilitarán) y redes de infraestructura sanitaria y de energía (conexiones de agua potable y de energía eléctrica) que serán operadas por las empresas respectivas, según lo requieran individualmente los propietarios de las parcelas, se entiende que el destino de éste sería más bien de Infraestructura, según lo definido por el artículo 2.1.29 de la OGUC.

Por tanto, es posible concluir que el Proyecto no podría ser catalogado ni como loteo o conjunto de vivienda ni sus obras como de urbanización y/o edificación, como tampoco que tenga como destino el equipamiento. En consecuencia, considerando que el Proyecto no cumple con los requisitos de la letra h.1) del artículo 3 del RSEIA, no sería procedente analizar si éste presenta algunas de las características señaladas en las letras h.1.1.a a h.1.4 del mismo.

C. CONCLUSIÓN

En consecuencia, en base a lo anteriormente expuesto, es posible concluir que el Proyecto no podría ser catalogado ni como loteo o conjunto de vivienda, ni sus obras como urbanización y/o edificación, como tampoco que tenga de destino el equipamiento, por lo que no le sería aplicable la tipología de la letra h) del artículo 3 del RSEIA. **Por tanto, la Inmobiliaria no se encuentra obligado a ingresar el Proyecto al SEIA.**

Sin otro particular, le saluda atentamente,



Firmado
digitalmente por
Andelka Polijana
Vrsalovic Melo

**ANDELKA VRSALOVIC MELO
DIRECTORA REGIONAL
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO**

SHG/CQR

Distribución:

- Destinatario.
- Expediente 11-O-20.