



OF. ORD. D.E.

ANT.: Ordinario N° 1.159, de fecha 10 de mayo de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que requiere pronunciamiento en el marco de lo dispuesto en el literal i) del artículo 3 de la LOSMA, respecto del proyecto “54 casas”, de titularidad de Miradores de La Dehesa SpA.

MAT.: Evacúa informe.

SANTIAGO,

**A : SR. BRUNO RAGLIANTI SEPÚLVEDA
FISCAL
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

**DE : SRA. VALENTINA DURÁN MEDINA
DIRECTORA EJECUTIVA
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

Por medio del presente, vengo en evacuar el informe requerido mediante el Ord. del ANT., en virtud de la cual se solicita a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”) emitir un pronunciamiento respecto del proyecto “54 casas” (en adelante, “Proyecto”), de titularidad de Miradores de La Dehesa (en adelante, “Titular”), en el sentido de indicar si éste se encuentra obligado a ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”), de acuerdo con lo dispuesto en el literal i) del artículo 3 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “LOSMA”), contenida en el artículo segundo de la Ley N° 20.417, en concordancia con lo establecido en el artículo 8 y en el artículo 10 de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, “Ley N° 19.300”) y en el artículo 3 del Decreto Supremo N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “Reglamento del SEIA”).

De conformidad con lo señalado en el Ord. del ANT., la solicitud antes individualizada tiene por objeto requerir a esta Dirección Ejecutiva un pronunciamiento sobre si las partes, obras y/o acciones ejecutadas por Miradores de La Dehesa SpA configuran la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollada en el subliteral h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

1. ANTECEDENTES REVISADOS

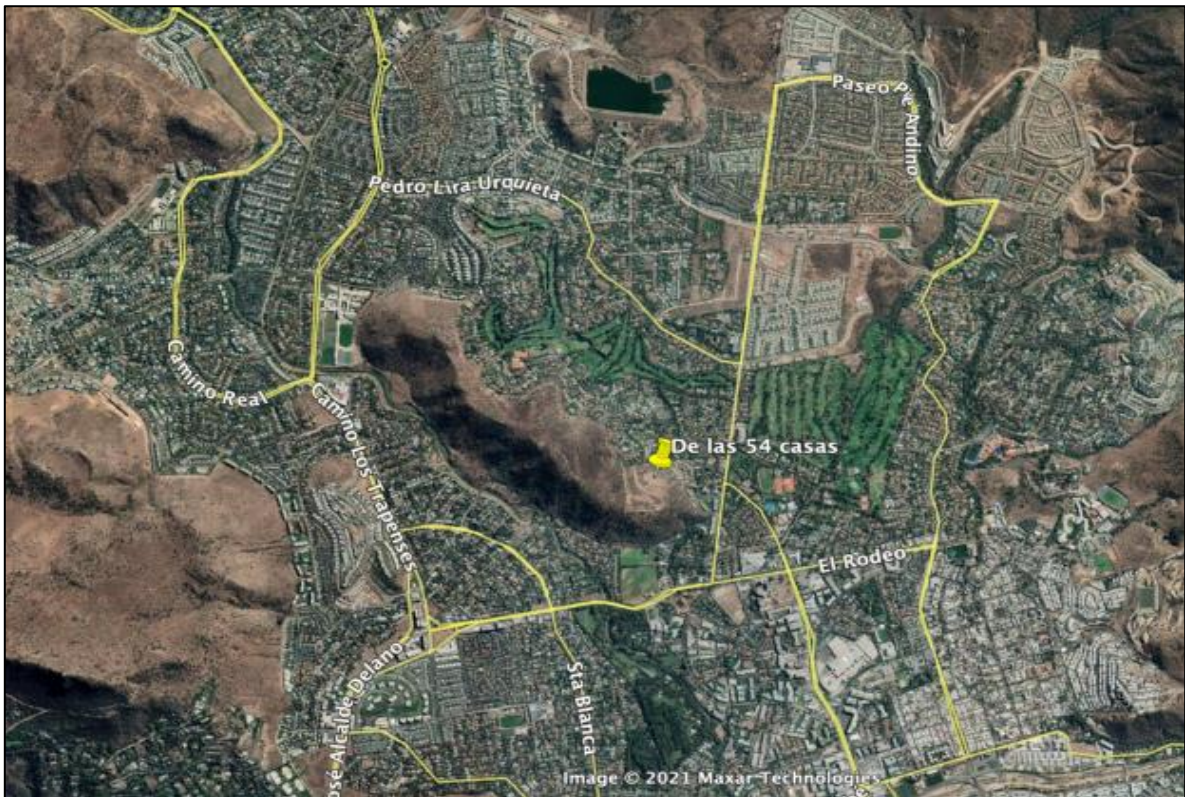
Para la elaboración de presente informe, se tuvieron a la vista los siguientes antecedentes:

- 1) Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2021-2249-XIII-SRCA, del proyecto “54 casas”, y sus anexos.
- 2) Sentencia de fecha 13 de septiembre de 2023, del Segundo Tribunal Ambiental, que resolvió la reclamación deducida por la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea en contra de la Resolución Exenta N° 1.596, de fecha 15 de septiembre de 2022, de la SMA, que archivó la denuncia presentada por dicha Municipalidad.
- 3) Resolución Exenta N° 406, de fecha 26 de marzo de 2024, de la SMA, que inicia procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “54 casas” y confiere traslado a su Titular, junto con todos los demás antecedentes disponibles en el expediente electrónico del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-002-2024.
- 4) Presentación de fecha 30 de julio de 2024, del señor Cristóbal Osorio Vargas, en representación de Miradores de La Dehesa SpA, que hace presente una serie de antecedentes en relación con el proyecto “54 casas”.
- 5) Resolución SECC. 13° N° 176, de fecha 24 de julio de 2024, de la Dirección de Obras Municipales de Lo Barnechea, que autoriza modificaciones al proyecto “54 casas”.
- 6) Ordinario N° 2.221, de fecha 17 de septiembre de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que solicita tener presente nuevos antecedentes del proyecto “54 casas”.

2. ANTECEDENTES DEL PROYECTO “54 CASAS”

El proyecto “54 casas”, de Miradores de La Dehesa, consiste en la construcción de 54 casas en el predio Lote 2-A, en una superficie total de 11,4 hectáreas, ubicado en el camino Nueva La Dehesa N° 12.090, comuna de Lo Barnechea, en la Provincia de Santiago, Región Metropolitana.

Figura N° 1: Ubicación del proyecto “54 casas”.



Fuente: Figura N° 1 del Informe Técnico de Fiscalización Ambiental DFZ-2021-2249-XIII-SRCA.

3. ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Con el objeto de efectuar el análisis sobre la eventual configuración de la tipología de ingreso atribuida por la SMA, resulta necesario realizar un resumen de la información disponible en el portal del Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental (en adelante, “SNIFA”).

3.1. DENUNCIAS

Con fecha 11 de marzo de 2021, el señor Juan Cristóbal Lira Ibáñez, alcalde de la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea (en adelante e indistintamente, “I. M. de Lo Barnechea” o “denunciante”), presentó una denuncia ante la SMA, contra Miradores La Dehesa SpA, titular del proyecto “54 casas”, por la supuesta ejecución de un proyecto inmobiliario, emplazado en un área colocada bajo protección oficial, sin contar con resolución de calificación ambiental¹ (en adelante, “RCA”).

3.2. REQUERIMIENTOS DE INFORMACIÓN Y RESPUESTAS DEL TITULAR

Con fecha 07 de abril de 2021, mediante Resolución Exenta N° 789, la SMA requirió al Titular la presentación de una serie de antecedentes en relación con el Proyecto. En dicha oportunidad, mediante presentación de fecha 04 de mayo de 2021, el señor Cristóbal Osorio Vargas, en representación del Titular, informó lo siguiente:

- 1) En relación con la supuesta configuración del **literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300**, el Titular señaló lo siguiente:
 - a) En primer lugar, las áreas de preservación ecológica (en adelante, “APE”) definidas en los instrumentos de planificación territorial (en adelante, “IPT”) correspondientes, fueron reconocidas como áreas colocadas bajo protección oficial a partir del Dictamen N° E39766, de fecha 30 de septiembre de 2020 (en adelante, “Dictamen N° E39766/2020”), de la Contraloría General de la República (en adelante, “CGR”). Dicho criterio habría sido reiterado por este Servicio, mediante Ord. D.E. N° 202099102647, de fecha 12 de noviembre de 2020 (en adelante, “Ord. N° 202099102647/2020”).

En vista de estos antecedentes, el Titular concluye que *“en la eventualidad que el proyecto de 54 viviendas hubiera estado en un “área de preservación ecológica” según instrumento de planificación territorial, para tener que ingresar al SEIA, debería haber iniciado su ejecución en fecha posterior al Dictamen N° E39766, lo que no ocurre en la especie, al haberse iniciado la ejecución del proyecto con anterioridad a la fecha del Dictamen antes referido. Sin perjuicio de lo anterior, el proyecto inmobiliario de 54 viviendas de Miradores de La Dehesa SpA, jamás se ha ubicado en un predio ubicado en “área de preservación ecológica” del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, destinado a la conservación ambiental [...] es necesario hacer presente a Ud. que el Cerro del Medio como tal, no corresponde a un área de preservación ecológica y no se encuentra en ninguna de las hipótesis contempladas en el artículo 8.3.1.1 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), dictado al amparo del antiguo artículo 2.1.18, sino que se trató de una zona que tuvo declaratoria de utilidad pública como “Área Verde Parque Intercomunal” en la*

¹ ID Denuncia: 545-XIII-2021.

*Categoría Cerro Isla a que se refieren los artículos 5.2.3. y 5.2.3.2. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago*².

- b) Añade el Titular que, mediante Resolución N° 20, de fecha 06 de octubre de 1994, del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, que Aprueba Plan Regulador Metropolitano de Santiago, fue declarado como terreno afecto a declaratoria de utilidad pública, a fin de crear un Parque Intercomunal de la categoría Cerro Isla.

Sin perjuicio de lo anterior, dicha declaratoria nunca fue ejercida, pues no se realizó la expropiación pertinente para construir el Parque Intercomunal “Cerro del Medio”. Consecuentemente, el Titular concluye que *“[a]sí las cosas, todas las declaratorias de utilidad pública sobre terrenos ubicados en los eventuales “Parques Intercomunales” en las cuales no se hubieren realizado las expropiaciones pertinentes -como el caso del “Cerro del Medio”-, caducaron automáticamente el 12 de febrero de 2010, por expreso mandato de las Leyes N° 19.939 y N° 20.331”*³.

- c) Reitera lo anterior, mediante el Ord. N° 3.341, de fecha 07 de agosto de 2012, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana (en adelante, “SEREMI MINVU RM”). Al efecto, señala el Titular que *“en su Ord. N° 3341 de 07 de agosto 2012, la SEREMI de Vivienda RM, señaló que, en virtud de la caducidad de la declaración de utilidad pública sobre el Cerro del Medio había ocurrido el día 12 de febrero de 2010, producto de dicha desafección, correspondía que la I. Municipalidad de Lo Barnechea, dictase nuevas normas urbanísticas para dichos terrenos”*. En el mismo sentido, indica el Titular que, mediante Dictamen N° 30.308, de fecha 15 de mayo de 2013, la CGR *“estableció que, dado que la caducidad de la declaratoria de utilidad pública del Cerro del Medio operó de pleno derecho el 12 de febrero de 2010, de conformidad con los artículos transitorios de la Ley N° 19.939, la I. Municipalidad de Lo Barnechea debía proceder a la brevedad, a declarar cuáles son las normas urbanísticas aplicables a los predios ubicados en el sector del Cerro del Medio y asimilando dichos predios, a las normas urbanísticas que aplican sobre las zonas inmediatamente adyacentes”*⁴.
- d) En virtud de tales antecedentes, el Titular indica que el predio en el que se emplaza el Proyecto corresponde la zonificación “Zona J – La Dehesa”⁵.
- e) Agrega el Titular que, de conformidad con la legislación urbanística aplicable, el Proyecto cuenta con las siguientes autorizaciones: (i) Resolución N° 05, de fecha 21 de enero de 2015, de la Dirección de Obras Municipales de la I. M. de Lo Barnechea (en adelante, “DOM”), que Aprueba Anteproyecto de Edificación; (ii) Permiso de Edificación N° 36, de fecha 02 de mayo de 2016, de la DOM de Lo Barnechea; (iii) Resolución N° 37, de fecha 09 de febrero de 2018, de la DOM de Lo Barnechea, que Modifica Proyecto de Edificación; (iv) Resolución N° 08, de fecha 01 de febrero de 2019, de la DOM de Lo Barnechea, que Autoriza Obras Preliminares y/o de Demolición⁶.

² Presentación de fecha 07 de abril de 2021, del señor Cristóbal Osorio Vargas, en representación del Titular, p. 17 y ss.

³ Ibid, p. 20.

⁴ Ibid, p. 21.

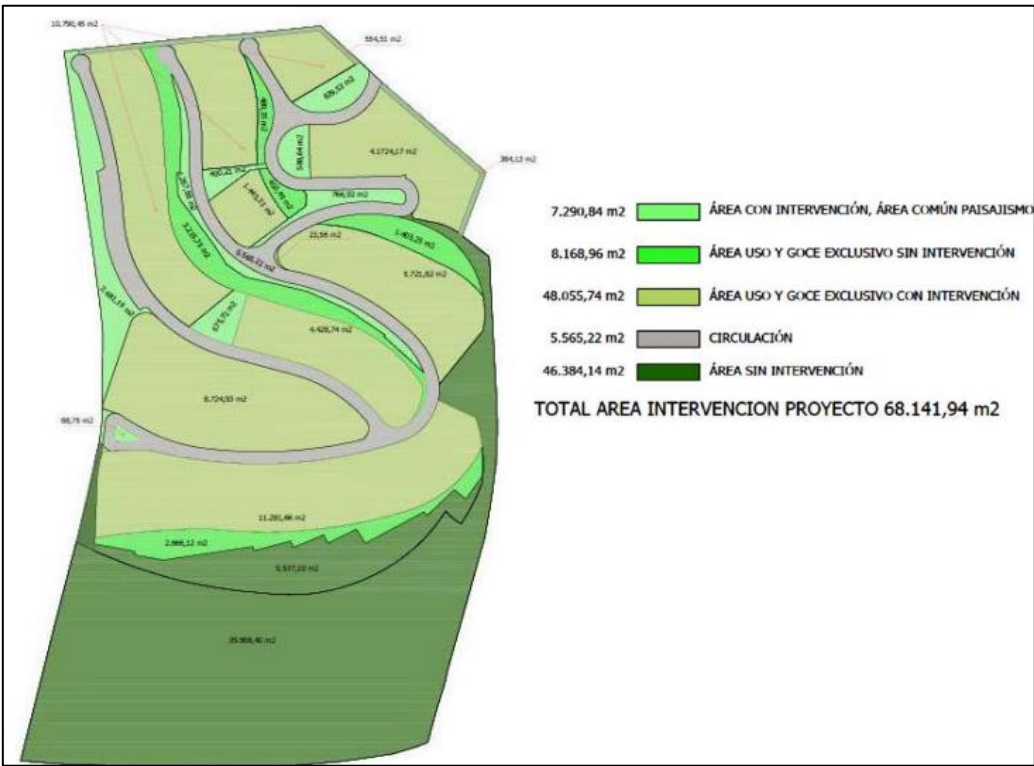
⁵ Ibid, p. 23 y ss.

⁶ Ibid, p. 27 y ss.

2) En relación con la supuesta configuración del **literal h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en el subliteral h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**, el Titular señaló lo siguiente:

- a) En primer lugar, el Titular refiere al Of. Ord. N° 20209910245, de fecha 13 de marzo de 2020, de este Servicio, que Instruye y uniforma criterios en relación a la aplicación de los literales g) y h) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, el cual estableció que, en relación al conteo de la superficie a la que refiere el artículo h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, deben ser contabilizadas en relación a la superficie de intervención real, esto es, el área de las obras y acciones efectivas⁷;
- b) En segundo lugar, el Titular acompaña el Certificado de Informaciones Previas (en adelante, “CIP”) N° 1.689 y N° 1.690, ambos de fecha 20 de octubre de 2014, los cuales dan cuenta que el Lote 2-A tiene una superficie total de 114.526,88 m², equivalente a 11,4 hectáreas. Asimismo, refiere a otros antecedentes como el Permiso de Edificación N° 36, de fecha 02 de mayo de 2016, de la DOM de Lo Barnechea (en adelante, “Permiso de Edificación N° 36/2016”), y su posterior modificación mediante Resolución N° 37, de fecha 09 de febrero de 2018, de la DOM de Lo Barnechea (en adelante, “Resolución de modificación N° 37/2018”), los cuales darían cuenta que la superficie intervenida correspondería 6,81 hectáreas⁸, según es posible apreciar en la siguiente figura:

Figura N° 2: Áreas del proyecto “54 casas”.



Fuente: Presentación de fecha 07 de abril de 2021, del señor Cristóbal Osorio Vargas, en representación del Titular.

- c) En tercer lugar, el Titular informa que la superficie total autorizada de edificación, según la Resolución de modificación N° 37/2018, corresponde a un total de 13.821,30 m², esto es, un total de 1,38 hectáreas. En consecuencia, las 54 viviendas edificadas sumadas abarcan una superficie de 1,38 hectáreas⁹.

⁷ Ibid, p. 40.

⁸ Ibid, p. 41.

⁹ Ibid, p. 42.

Tabla N° 1: Superficie edificada aprobada mediante Resolución modificatoria N° 38/2017 de la DOM de Lo Barnechea.

	Útil (m²)	Común (m²)	Total (m²)
Bajo terreno	-	-	-
Sobre terreno	13.821,30	-	13.821,30
Edificada total	13.821,30	-	13.821,30
Superficie total terreno (m²)	114.526,88 m² (declara terreno bruto de 114.526,88		

Fuente: Resuelvo N° 7.2 de la Resolución modificatoria N° 37/2018 de la DOM de Lo Barnechea.

3.3. INSPECCIÓN AMBIENTAL

Con fecha 02 de junio de 2021, profesionales de la SMA realizaron una actividad de inspección ambiental al Proyecto, a partir de la cual fue posible constatar los siguientes hechos:

- 1) Se constató que las actividades de construcción ya habrían sido iniciadas por el Titular. Sin embargo, a la fecha de la inspección, dichas obras se encontraban paralizadas¹⁰.
- 2) Se constató la existencia de una instalación de faenas, cierres perimetrales, apertura de caminos interiores sin pavimentar, marcas de los terrenos de las futuras viviendas, instalación de miradores de vigilancia y cortes en talud del cerro¹¹.

Imagen N° 1: Cierre perimetral del proyecto “54 casas”.



Fuente: Anexo del Acta de Inspección Ambiental de fecha 02 de junio de 2021, de la SMA.

¹⁰ Acta de Inspección Ambiental, de fecha 02 de julio de 2021, p. 2.

¹¹ Ibid.

Imagen N° 2: Caminos interiores del proyecto “54 casas”.



Fuente: Anexo del Acta de Inspección Ambiental de fecha 02 de junio de 2021, de la SMA.

Imagen N° 3: Cortes en talud del Cerro del Medio.



Fuente: Anexo del Acta de Inspección Ambiental de fecha 02 de junio de 2021, de la SMA.

Imagen N° 4: Marcas de los terrenos de las futuras viviendas del proyecto “54 casas”



Fuente: Anexo del Acta de Inspección Ambiental de fecha 02 de junio de 2021, de la SMA.

Imagen N° 4: Miradores de vigilancia del proyecto “54 casas”



Fuente: Anexo del Acta de Inspección Ambiental de fecha 02 de junio de 2021, de la SMA.

3.4. INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Con el objeto de dar cuenta de las actividades de fiscalización ambiental realizadas al Proyecto, la División de Fiscalización Ambiental de la SMA elaboró el IFA DFZ-2021-2249-XIII-SRCA. En concreto, y en lo que interesa para el presente Oficio, **la Superintendencia concluyó que el Proyecto no configura las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300**. Lo anterior, de acuerdo con las siguientes consideraciones de hecho:

- 1) En relación a la eventual configuración de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el **literal h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA**, la División de Fiscalización de la SMA concluye que el Proyecto no corresponde a un proyecto inmobiliario en los términos dispuestos en el literal en análisis, en atención a los siguientes antecedentes:
 - a) El Proyecto no se emplaza en un área rural o de extensión urbana, toda vez que, de conformidad con las autorizaciones emanadas de las autoridades competentes, el Proyecto se emplaza en área urbana¹².
 - b) El Proyecto no cuenta con sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, puesto que las viviendas contarán con una conexión a la red pública de agua potable y recolección de aguas servidas¹³.
 - c) El Proyecto no considera la incorporación al dominio público de vías expresas o troncales, pues sólo contempla la construcción de vías interiores con conexión a vías locales¹⁴;
 - d) El Proyecto no contempla una superficie superior a 7 hectáreas, toda vez que la superficie intervenida del Proyecto alcanza las 6,9 hectáreas¹⁵.
- 2) En relación a la eventual configuración de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el **literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300**, la División de Fiscalización de

¹² IFA DFZ-2022-379-VII-SRCA, p, 15.

¹³ Ibid.

¹⁴ Ibid.

¹⁵ Ibid.

la SMA concluye que el Proyecto no se emplaza en un área colocada bajo protección oficial, de conformidad con lo dispuesto en el literal en análisis, en atención a los siguientes antecedentes:

- a) El Proyecto se emplaza en el Cerro del Medio, el cual corresponde a un cerro isla, de conformidad con el artículo 5.2.3 del PRMS, el cual no constituye un área colocada bajo protección oficial¹⁶;
- b) El Proyecto inició su ejecución material en el año 2019, esto es, con anterioridad al Dictamen N° E39766, de fecha 30 de septiembre de 2020, de la CGR, por lo que sus efectos tampoco le serían aplicables¹⁷.

4. PROCESO DE RECLAMACIÓN JUDICIAL ROL R-373-2022

Con fecha 11 de octubre, Natalia Alfieri Arroyo, en representación de la I. M. de Lo Barnechea, interpuso un recurso de reclamación judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 17 N° 3 de la Ley N° 20.600, que Crea los Tribunales Ambientales¹⁸ (en adelante, “Ley N° 20.600”), en contra de la Resolución Exenta N° 1.596, de fecha 15 de septiembre de 2022, de la SMA, que resolvió archivar la denuncia interpuesta en contra de Miradores de La Dehesa SpA.

En este contexto, mediante sentencia de fecha 13 de septiembre de 2023, en causa Rol R-373-2022, el Segundo Tribunal Ambiental acogió la reclamación deducida por la I. M. de Lo Barnechea en contra de la decisión de la SMA, que archivó la denuncia presentada en contra de Miradores de La Dehesa, ordenando a la Superintendencia dictar una nueva resolución que analice adecuadamente el mérito de los antecedentes presentados por la denunciante. Para efectos del presente informe, conviene tener presente los siguientes antecedentes tenidos a la vista por dicho Tribunal:

- 1) Sobre la supuesta configuración de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el **literal h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300**, el Tribunal advirtió lo siguiente:
 - a) De conformidad con el Permiso de Edificación N° 36/2016, la I. M. de Lo Barnechea aprobó la construcción de obras nuevas consistentes en 36 viviendas en condominio tipo “A”, con una superficie total edificada de 13.166,28 m² y con una superficie total del terreno de 114.526,88 m². Dicha autorización fue modificada mediante Resolución de modificación N° 37/2018, la I. M. de Lo Barnechea, que aumentó la cantidad viviendas desde 36 a 54 viviendas, junto con el consecuente aumento a 13.821,30 m² de superficie total edificada¹⁹;
 - b) De este modo, señala el Tribunal, las condiciones en que fue aprobado el Proyecto están contenidas tanto en el Permiso de Edificación N° 36/2016 como en la Resolución modificación N° 37/2018, incluyendo en esto los planos y antecedentes técnicos presentados para su aprobación, dentro de los cuales está el denominado “Plano del Proyecto” o “Master Plan”, que da cuenta de los límites del terreno, deslindes y frentes, el acceso, una vía interior y de la zona

¹⁶ Ibid, p. 28.

¹⁷ Ibid.

¹⁸ Artículo 17 de la Ley N° 20.600.- *Competencia. Los Tribunales Ambientales serán competentes para:*
[...] 3) Conocer de las reclamaciones en contra de las resoluciones de la Superintendencia del Medio Ambiente, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente. Será competente para conocer de estas reclamaciones el Tribunal Ambiental del lugar en que se haya originado la infracción.

¹⁹ Sentencia de fecha 13 de septiembre de 2023, del Segundo Tribunal Ambiental, en causa Rol R-373-2022. Considerando vigésimo séptimo.

de estacionamiento, la distribución de los 54 terrenos y la ubicación y superficies de las áreas verdes que conforman el condominio²⁰.

- c) Del examen del Master Plan, el Tribunal concluye que las superficies del Proyecto son las que se señalan a continuación:

Tabla N° 2: Superficies del Proyecto

Distribución	Superficie (m²)	Superficie (ha)
Superficie bruta total del terreno	114.526,88	11,45
54 terrenos de goce y uso exclusivo	62.996,82	6,29
Ocho áreas verdes	6.556,97	0,66
Tres áreas comunes denominadas como 1A, 1A" y 1B destinadas a áreas verdes sin intervención	34.048,6	3,40
Vía interior más área de 33 estacionamientos de visitas	No indica superficie	

Fuente: Tabla N° 2 de la sentencia del Segundo Tribunal Ambiental, en causa Rol R-373-2022.

- d) En conclusión, el Segundo Tribunal Ambiental determinó que el área con intervención incluye a los 54 terrenos de uso y goce exclusivo de 6,29 ha; las ocho áreas verdes que contemplan paisajismo de 0,66 ha; la vía interior junto a un área destinada a 33 estacionamientos de visitas de 1,1 ha. Todo lo anterior, suma una superficie de 80.474,27 m², **equivalente a 8,05 ha**²¹. En virtud de aquello, señala el Tribunal que “[c]onforme con lo razonado en los considerandos anteriores, se concluye que la SMA realizó el análisis de la configuración de la tipología de ingreso de la letra h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, en relación con el literal h.1.3 del artículo 3° del Reglamento del SEIA, sin considerar las exigencias y condiciones establecidas en el Plano oficial del proyecto, y que forma parte de la Resolución de Modificación N° 37/2018, que modificó el Permiso de Edificación N° 36/2016. De esta forma, la resolución reclamada adolece de un vicio de legalidad por falta de la debida fundamentación al decidir el archivo de la denuncia presentada por la Municipalidad, por estimar que no se configuraba la tipología de ingreso obligatorio al SEIA del artículo 3° letra h.1.3 del Reglamento de SEIA, atendido a que el proyecto intervendría una superficie menor a 7,0 hectáreas, **pese a que el Plano Oficial que forma parte integrante de la Resolución de Modificación N° 37/2018, abarca un área de intervención de 8,05 ha**”²² (énfasis agregado).

- 2) Sobre la supuesta configuración de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el **literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300**, el Tribunal advirtió lo siguiente:
- a) En relación con dicha tipología, el Tribunal el PRMS, en su Título V, contempla las áreas destinadas a equipamiento metropolitano, cuyo artículo 5.2.1 establece que el Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación, el cual

²⁰ Ibid. Considerando vigésimo octavo.
²¹ Ibid. Considerando trigésimo segundo.
²² Ibid, Considerando trigésimo quinto.

se constituye por (i) Parques Metropolitanos; (ii) Parques Intercomunales; y (iii) Áreas Verdes Complementarias.

En tal sentido, el artículo 5.2.3 del PRMS señala que, en atención a las características específicas de los Parques Intercomunales, se consideran como tipologías a los Parques, los Cerros Islas, los Parques Quebradas, las Avenidas Parques y las Áreas Verdes Asociadas a Pozos Extractivos. Particularmente, respecto de los Cerros Islas, el artículo 5.2.3.2. del PRMS reconoce, en la comuna de Lo Barnechea, al Cerro del Medio como un Cerro Isla²³.

- b) En vista de lo anterior, el Tribunal concluye que, si bien el Proyecto se encuentra ubicado en el Cerro del Medio en la comuna de Lo Barnechea, el que forma parte del Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación, **tal lugar no constituye ni forma parte de un Área de Valor Natural, motivo por el que no puede considerarse como área colocada bajo protección oficial para los efectos de la letra p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300**²⁴. En síntesis, el Tribunal dispone que *“la SMA fundamentó debidamente la falta de configuración de la tipología de la letra p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 respecto del “Roof La Dehesa” o “Loteo 54 casas”, pues efectivamente el Cerro del Medio no constituye un área colocada bajo protección oficial, de manera que los proyectos o actividades que allí se realicen no se encuentran obligados a ingresar al SEIA en forma previa a su ejecución”*²⁵ (énfasis agregado).

5. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “54 CASAS”

En atención a los antecedentes recabados durante el proceso de fiscalización al proyecto “54 casas”, junto con los nuevos antecedentes aportados por la I. Municipalidad de Lo Barnechea, la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-002-2024, en contra de Miradores de La Dehesa SpA, por la eventual configuración de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

5.1. PRONUNCIAMIENTOS DE LA DOM DE LO BARNECHEA

Con fecha 01 de diciembre de 2023, mediante Ord. N° 2.862, la SMA solicitó a la DOM de Lo Barnechea un pronunciamiento a fin de aclarar una serie de aspectos relativos al Máster Plan del proyecto “54 casas”. Con el objeto de dar respuesta a la solicitud antes mencionada, con fecha 14 de diciembre de 2023, mediante Oficio DOM N° 409 (en adelante, “Oficio DOM N° 409/2023”), la DOM de Lo Barnechea informó lo siguiente:

- 1) Con fecha 31 de mayo de 2023, el Titular hizo ingreso de una nueva solicitud de modificación del Permiso de Edificación N° 36/2016, la que fue aprobada mediante Resolución N° 147, de fecha 26 de julio de 2023 (en adelante, “Resolución N° 147/2023”). Dicha resolución mantuvo la cantidad de 54 viviendas y se disminuye a 13.651,82 m² de superficie edificada²⁶;
- 2) Las modificaciones que fueron introducidas al Proyecto, corresponden al cambio de las dos tipologías de viviendas aprobadas (Tipos A de 256,24 m² y A1 de 255,61

²³ Ibid, Considerando cuadragésimo segundo y ss.

²⁴ Ibid, Considerando cuadragésimo séptimo.

²⁵ Ibid, Considerando cuadragésimo octavo.

²⁶ N° 1 del Oficio DOM N° 409/2023.

m²), además de considerar el cambio en el emplazamiento de algunas de estas unidades y la modificación del trazado de la vialidad interior del condominio²⁷;

3) Respecto del área no intervenida, la DOM informó sobre las siguientes modificaciones al Proyecto:

- a) Las áreas comunes 1B, 1A" y 1A, aprobadas mediante Resolución modificación N° 37/2018, no se aprecian intervenciones de ningún tipo, según consta en el proyecto de arquitectura, y corresponderían a sectores menos integrados al condominio, de acuerdo con lo ilustrado en los planos presentados²⁸;
- b) Las áreas 1A" y 1A no presentan diferencias entre ambas versiones. Sobre ellas, existe un gravamen especial establecido mediante escritura de Constitución de Servidumbres Perpetuas Inmobiliaria Reserva La Dehesa Limitada a Municipalidad de Lo Barnechea, la que limita sus posibilidades de construcción²⁹;
- c) Respecto de las áreas que el Titular identifica como "sin intervención" en los planos de la nueva Resolución N° 147/2023, se puede apreciar que las identificadas como 1A" y 1A, se mantienen sin intervenciones. No obstante, en las nuevas áreas verdes 01, 09 y 11, se considera un sendero peatonal. Por otra parte, el área identificada como D corresponde a polígonos de uso y goce exclusivo de las viviendas 20 a 32, por lo tanto, corresponden a sus patios³⁰.

4) Respecto de la superficie edificada, **la DOM de Lo Barnechea informa que esta corresponde a 13.651,82 m²**, detalle que es posible consultarlo en el punto N° 5.1 de la Resolución N° 147/2023³¹.

Posteriormente, con fecha 15 de febrero de 2024, mediante Ord. N° 485, la SMA solicitó a la DOM de Lo Barnechea informar sobre la superficie del plano considerado en la Resolución Modificatoria N° 147/2023. Con el objeto de dar respuesta a la solicitud antes mencionada, con fecha 14 de diciembre de 2023, mediante Oficio DOM N° 57 (en adelante, "Oficio DOM N° 57/2024"), la DOM de Lo Barnechea informó lo siguiente:

- 1) En lo relativo a los **estacionamientos de visita**, estos corresponden a 44 unidades y se ubican al costado de la vialidad interior del Proyecto, distribuidos en diferentes sectores. En cuanto a su superficie, esta corresponde a 550,00 m² para los 44 estacionamientos, más tres franjas de descenso para las unidades destinadas a discapacitados, lo que – en suma – **alcanza una superficie total de 566,50 m² de estacionamientos de visita**³².
- 2) Respecto de las vías interiores del Proyecto, la DOM de Lo Barnechea hace presente que, en el marco de la aprobación de la modificación, no existe constancia de dicha información, dado no corresponde a información que deba ser declarada para el otorgamiento de un permiso de edificación. No obstante, con la finalidad de proporcionar la información requerida, se ha estimado en planta su superficie aproximada, **la que corresponde a 7.089 m² de superficie correspondiente a vías interiores del Proyecto**³³.

²⁷ Ibid, N° 4.

²⁸ Ibid, N° 8.

²⁹ Ibid.

³⁰ Ibid.

³¹ Ibid, N° 10.

³² N° 1 del Oficio DOM N° 57/2024.

³³ Ibid, N° 2.

- 3) No se incluyeron en este cálculo las veredas, taludes, bandejones, áreas vinculadas a las circulaciones interiores, intervenciones asociadas a senderos peatonales ni áreas de patios de viviendas, por ya ser abordadas en el Oficio DOM N° 409/2023³⁴.

5.2. REQUERIMIENTO DE INGRESO AL SEIA

Con fecha 26 de marzo de 2024, mediante Resolución Exenta N° 406 (en adelante, “Res. Ex. N° 406/2024”), la SMA dio inicio al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA del proyecto “54 casas”, toda vez que, a juicio de dicho organismo, los antecedentes recabados a partir de las actividades de fiscalización constituirían indicios suficientes para requerir el ingreso al SEIA del Proyecto, en atención a lo dispuesto en el literal h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en el subliteral h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, junto con conferir traslado al Titular del Proyecto, para que éste haga valer sus observaciones, alegaciones o pruebas que estime pertinentes.

Al efecto, los hechos que tuvo por constatados la SMA y que, a su vez, dieron lugar al presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso³⁵, son los siguientes:

- 1) La superficie a intervenir en virtud de los lotes de uso y goce exclusivo, desde el lote 01 al 19 y 33 a 54; la porción de uso y goce exclusivo del lote 20 al 32; las áreas verdes interiores desde 02 a 08, 10 y 12, más una porción de 09; circulación y áreas remanentes y la porción de sendero perimetral es de 6,81 hectáreas;
- 2) La superficie relacionada a áreas verdes es de 0,66 hectáreas;
- 3) La superficie destinada a los estacionamientos de visita corresponde a 566,50 m²;
- 4) La superficie destinada a las vías interiores es de 7.089 m²;
- 5) El Titular no justifica por qué una porción de las áreas de uso y goce exclusivo de los lotes 20 al 32, correspondiente a 3.939,79 m², se trata de un área sin intervención;
- 6) En relación con aquello, la DOM de lo Barnechea señaló que “[...] es pertinente mencionar que la condición de “sin intervención” fue atribuida de manera arbitraria por el interesado según su propio criterio, no siendo una materia que la DOM esté facultada a objetar por no corresponder a una Norma Urbanística, según se establece en el art. 116° de la LGU y C. Por consiguiente, esta DOM no puede certificar que estas áreas no serán intervenidas, teniendo presente que si forman parte del proyecto”.
- 7) El Titular señala que en las zonas de áreas verdes se llevarán a cabo senderos perimetrales los que, sin embargo, no considera dentro del cálculo total para la superficie intervenida;
- 8) Por lo tanto, la superficie total intervenida por el Proyecto, considerando las superficies detalladas anteriormente, **corresponde a aproximadamente 7,96 hectáreas.**

³⁴ Ibid, N° 3.

³⁵ Considerando N° 22 de la Res. Ex. N° 406/2024.

En concreto, la SMA concluye que el Proyecto consiste en un proyecto inmobiliario, con destino habitacional, en una zona latente o saturada, que considera la ejecución de 54 conjuntos habitacionales, en un predio cuya superficie intervenida corresponde a 7,956 hectáreas³⁶.

En este contexto, mediante Ord. N° 1.159, de fecha 10 de mayo de 2024, la SMA requirió a esta Dirección Ejecutiva un pronunciamiento sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “54 casas”, de conformidad con lo dispuesto en el literal h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en el subliterales h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

5.3. TRASLADO

Con fecha 29 de abril de 2024, y en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-002-2024, los señores Cristóbal Osorio Vargas y Carlos González Barriga, en representación de Miradores de La Dehesa SpA, evacuaron traslado conferido mediante Res. Ex. N° 406/2024 de la SMA. En dicha instancia, el Titular señaló, en síntesis, lo siguiente:

- 1) En relación al computo de área intervenida del Proyecto, el Titular señala que, de conformidad con el Ord. N° 20209910245, de fecha 13 de marzo de 2020 que instruye sobre la aplicación de los literales g) y h) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, de esta Dirección Ejecutiva, la superficie a considerar para efectos de la aplicación del subliteral h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, es aquella acorde a la intervención real del proyecto. Consecuentemente, sostiene el Titular, las 7 hectáreas a las que alude la tipología deben ser contabilizadas no en relación al tamaño del predio o inmueble, sino en relación a la superficie de intervención real, esto es, el área de las obras y acciones efectivas³⁷.
- 2) Añade el Titular que, en la Res. Ex. N° 406/2024, la SMA computó en dos veces los estacionamientos de visita y las vías interiores, los que ya se encontraban contabilizados dentro de las 6,81 hectáreas de áreas con intervención. Asimismo, agrega que la porción de los lotes 20 a 32 es una zona de no intervención, en la cual no se realizarán obras o acciones de ninguna naturaleza³⁸. De este modo, el Titular sustenta su alegación en base a las siguientes consideraciones:
 - a) El área correspondiente a la porción de lotes 20 a 32 no será intervenida, precisamente, porque se trata de un área de fuertes pendientes y, además, porque la densidad de construcción de esos lotes está destinada a las casas de estos terrenos, lo que consta en el Permiso de Edificación y sus posteriores modificaciones³⁹.
 - b) Para sustentar el cómputo de la cantidad de hectáreas totales, el Titular acompañó el Informe del Departamento de Construcción de la Pontificia Universidad Católica de Chile (en adelante, “DECON UC”) sobre Verificación Topográfica de Áreas Proyecto ROOF⁴⁰, de fecha 25 de abril de 2024, el cual concluye que “[d]el estudio y análisis de los antecedentes podemos concluir que la Resolución Exenta N°406 de fecha 26 de marzo de 2024 de la Superintendencia de Medio Ambiente, en lo referido al resumen consolidado de

³⁶ Ibid. Considerando N° 24.

³⁷ Presentación de fecha 29 de abril de 2024, de los señores Cristóbal Osorio Vargas y Carlos González Barriga, en representación del Titular, p. 5 y ss.

³⁸ Ibid, p. 8 y ss.

³⁹ Ibid, p. 15.

⁴⁰ Primer otrosí de la Presentación de fecha 29 de abril de 2024, de los señores Cristóbal Osorio Vargas y Carlos González Barriga, en representación del Titular

las superficies intervenidas contenido en la Tabla N°3, Áreas Intervenidas de la sección III HECHOS CONSTATADOS, **contiene una diferencia, referida a la duplicidad en la contabilización de las áreas denominadas “Estacionamiento de visitas (44 unidades1)” de 566,50 metros cuadrados y “Vías Interiores de 7.089 metros cuadrados”, por cuanto esas superficies ya están contempladas en las Áreas Intervenidas del Plano de la Modificación del Permiso de Edificación N147/2023 de fecha 26 de julio de 2023 de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Lo Barnechea bajo el epígrafe “Área 1 (Con Intervención), Ejecución Predominante de Proyecto, letra d) denominada “Circulación y Áreas Remanentes” Asimismo, la SMA contabiliza dentro del Área Intervenida, la Porción de 0,39 hectáreas denominada AREA D Porción Área Uso y Goce Exclusivo Polígonos 20 a 32, que el plano de la Modificación N°147/2023 declara como no intervenida**⁴¹ (énfasis agregado).

5.4. PRESENTACIONES DEL TITULAR

Con fecha 06 de junio de 2024, el señor Cristóbal Osorio Vargas, en representación del Titular, informó sobre el ingreso de una solicitud de modificación de Permiso de Edificación del proyecto “54 casas”, ante la DOM de Lo Barnechea. Al efecto, el Titular informa que se ha requerido a la DOM de Lo Barnechea modificar el Permiso de Edificación, específicamente, en aquella parte denominada “porción área uso y goce exclusivo lotes 20 a 32”, del Master Plan autorizado mediante Resolución modificatoria N° 147/2023, de la DOM de Lo Barnechea, en el sentido de convertir dicha área en un “área común de terreno natural sin intervención”.

Posteriormente, con fecha 21 de junio de 2024, el señor Cristóbal Osorio Vargas, en representación del Titular, acompañó: (i) Copia de inscripción de dominio de fojas 16.212 N°22.986, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, que da cuenta de la vigencia del dominio de Miradores de La Dehesa SpA, sin que existan transferencias de unidades del Proyecto en favor de terceros; y (ii) Certificado de Hipotecas, Gravámenes y Prohibiciones de la misma propiedad emitido por parte del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Lo anterior, a fin de acreditar la vigencia del dominio de Miradores de La Dehesa SpA sobre el Lote 2A, ubicado en Nueva La Dehesa N° 12.090, de la comuna de Lo Barnechea, así como también la acreditación del hecho que no existen transferencias de dominio en favor de terceros de las viviendas que se construyen en dicho terreno.

Por último, con fecha 30 de julio de 2024, el señor Cristóbal Osorio Vargas, en representación del Titular, informó que, mediante Resolución N° 176, de fecha 24 de julio de 2024, la DOM de Lo Barnechea resolvió aprobar las modificaciones a la Resolución modificatoria N° 147/2023. En efecto, señala el Titular que **“los nuevos planos del proyecto, aprobados por la DOM, reflejan claramente, y fuera de toda duda, que el área bajo controversia no sufrirá ningún tipo de intervención y es menor a 7 hectáreas. En efecto, en virtud de la Modificación de Permiso recientemente aprobada por la DOM de Lo Barnechea mediante la Resolución Sección 13A N°176/2024 de 24 de julio de 2024, el Proyecto de las 54 casas que ejecuta mi representada en el Lote 2 A, contempla “un total área con Intervención” de 6,7 hectáreas (67.169,57 metros cuadrados) y “un total área sin intervención” de 4,7 hectáreas (47.357,31 metros cuadrados), por lo que no se encuentra en ninguno de los supuestos establecidos en la letra h) del artículo 10**

⁴¹ Informe sobre Verificación Topográfica de Áreas Proyecto ROOF, de fecha 25 de abril de 2024, del DECON UC, p. 13.

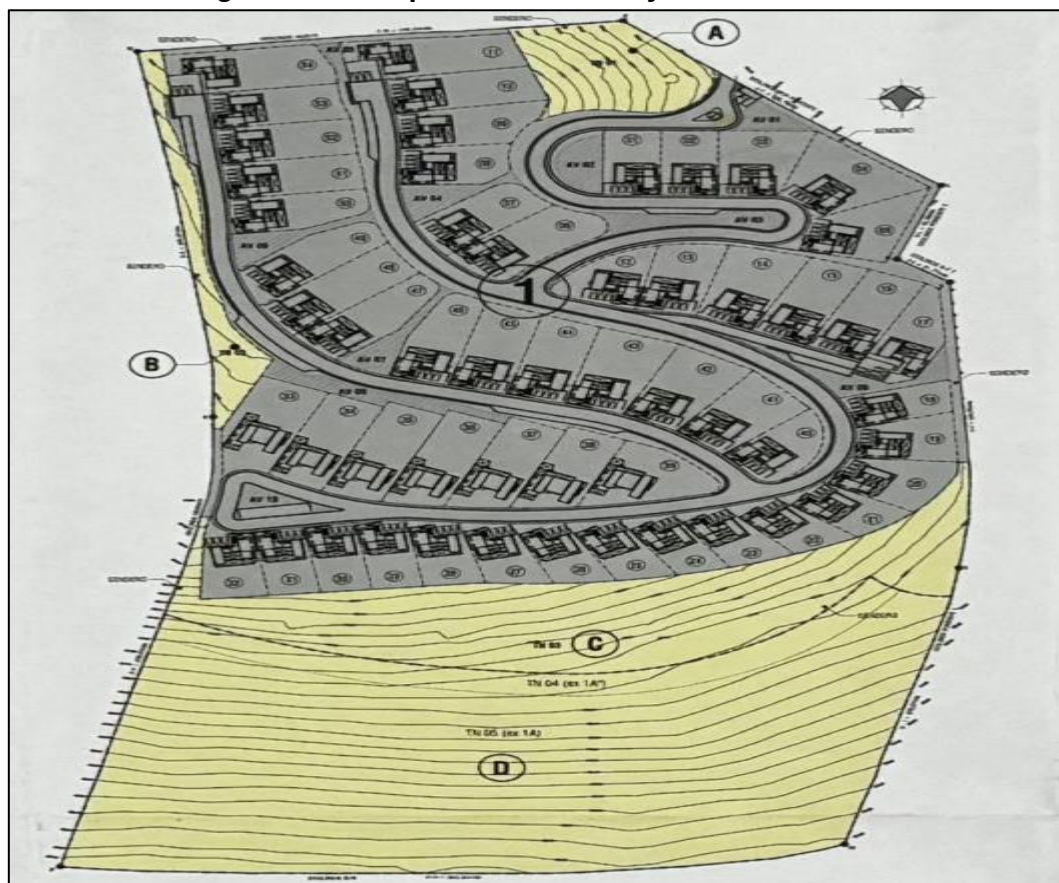
de la Ley N°19.300, en relación al literal h.1.3. del artículo 3° del Reglamento del SEIA⁴² (énfasis agregado).

6. PRESENTACIÓN DEL TITULAR

Con fecha 30 de julio de 2024, el señor Cristóbal Osorio Vargas, en representación del Titular, efectuó una presentación ante esta Dirección Ejecutiva reiterando lo señalado en su presentación de la misma fecha, ante vuestra Superintendencia. En términos generales, el Titular acompañó los siguientes antecedentes:

- 1) Resolución SECC. 13A N° 176, de fecha 24 de julio 2024, de la DOM de Lo Barnechea, que autoriza las siguientes modificaciones:
 - a) La modificación de los polígonos de uso y goce exclusivo de las viviendas N° 20 a la N° 32, manteniendo las 54 viviendas propuestas;
 - b) Eliminación de viga estructural en terraza de casa tipo;
 - c) Eliminación vigas de potería;
 - d) Obras exteriores en polígono asignado en uso y goce exclusivo a casa 11 y 54;
 - e) Modifica superficie de áreas verdes propuestas.
- 2) Máster Plan (MP L-01) del proyecto “54 casas”, cuyo detalle es el siguiente:

Figura N° 3: Esquema áreas con y sin intervención.



Fuente: Máster Plan del proyecto “54 casas”, aprobado mediante Resolución SECC. 13A N° 176, de fecha 24 de julio 2024, de la DOM de Lo Barnechea.

⁴² Presentación de fecha 30 de julio de 2024, el señor Cristóbal Osorio Vargas, en representación del Titular, p. 2.

Tabla N° 3: Total área con intervención.

Área	Descripción		M²
1 (con intervención)	Ejecución predominante de proyecto		67.169,57
	a) Totalidad polígonos uso y goce exclusivo desde 01 a 54	48.277,72	
	b) Áreas verdes desde 01 a 10	3.688,77	
	c) Circulación y áreas permanentes	13.970,85	
	d) Porción de sendero perimetral	1.232,23	
Total área con intervención			67.169,57

Fuente: Máster Plan del proyecto “54 casas”, aprobado mediante Resolución SECC. 13A N° 176, de fecha 24 de julio 2024, de la DOM de Lo Barnechea.

Tabla N° 4: Total área sin intervención.

A (Sin intervención)	Terreno natural	2.625,43
	Considera: Terreno natural 01	
B (Sin intervención)	Terreno natural	1.780,27
	Considera: Terreno natural 02	
C (Sin intervención)	Terreno natural	10.936,81
	Considera: Terreno natural 03	
D (Sin intervención)	Terreno natural 04 (ex 1A*) + Terreno Natural 05 (ex 1A) > Servidumbre perpetua	32.014,80
Total área sin intervención		47.357,31

Fuente: Máster Plan del proyecto “54 casas”, aprobado mediante Resolución SECC. 13A N° 176, de fecha 24 de julio 2024, de la DOM de Lo Barnechea.

7. PROYECTOS SOMETIDOS A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y/O CONSULTAS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA

A partir de la revisión de la plataforma web e-SEIA, fue posible constatar que el proyecto “54 casas”, no ha sido sometido al SEIA ni cuenta con alguna resolución de calificación ambiental asociada. Por otra parte, de la revisión de la plataforma web e-Pertinencias, tampoco consta la presentación de consultas de pertinencia de ingreso al SEIA asociadas al proyecto “54 casas”.

8. ANÁLISIS DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “54 CASAS”

En este orden de consideraciones, en vuestro requerimiento se solicita a esta Dirección Ejecutiva emitir un pronunciamiento sobre si el proyecto “54 casas” requiere someterse al SEIA, en conformidad con lo dispuesto literal h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, desarrollado en los subliterales h.1.1) y h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

Al efecto, es pertinente señalar que, en conformidad con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 8 de la Ley N° 19.300, se establece que “[l]os proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley”. Por su parte, el artículo 10 del cuerpo legal anteriormente citado contiene un listado de “proyectos o actividades

susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental”. Dicho listado de proyectos o actividades encuentra su desarrollo a nivel reglamentario en el artículo 3 del Reglamento del SEIA.

En concordancia con las disposiciones señaladas anteriormente, el literal h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 dispone el ingreso obligatorio al SEIA de aquellos “[p]royectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas”. Por su parte, el literal h.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece lo siguiente:

“Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera 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 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas**” (énfasis agregado).*

En este orden consideraciones, y a partir de la disposición citada, para estar ante un proyecto inmobiliario ejecutado en zonas latentes o saturadas, es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos:

- 1) **Ubicación:** El proyecto o actividad debe emplazarse en una zona declarada como latente o saturada.
- 2) **Obras:** El proyecto o actividad debe tratarse de loteos o conjuntos de viviendas, que contemple obras de edificación y/o urbanización.
- 3) **Superficie:** La superficie en la que se emplaza el proyecto o actividad debe ser igual o mayor a 7 hectáreas.

Por consiguiente, para efectos del presente pronunciamiento, resulta pertinente analizar la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, junto con aquellos supuestos necesarios para su configuración.

8.1. EMPLAZAMIENTO EN ZONA DECLARADA COMO LATENTE O SATURADA

En primer lugar, el literal h) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que aquellos proyectos inmobiliarios que se emplacen en zona declaradas latentes o saturadas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2, letra t) y u), y en los artículos 43 y siguientes de la Ley N° 19.300, deberán ingresar al SEIA en forma previa a su ejecución. Al respecto, mediante Decreto N° 131, de fecha 12 de junio de 1996, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, se declaró zona saturada por ozono, material particulado respirable, partículas en suspensión y monóxido de carbono, y zona latente por dióxido de nitrógeno, al área que indica⁴³ (en adelante, “Decreto N° 131/1996”).

⁴³ Disponible en: <https://bcn.cl/3616l>.

En conformidad con el artículo único del Decreto citado, la zona declarada como latente y saturada corresponde a la Región Metropolitana, cuyos límites geográficos fueron fijados por el artículo 13, del Decreto con Fuerza de Ley N° 1-18.715, de fecha 1989, del Ministerio del Interior.

Asimismo, mediante Decreto N° 67, de fecha 22 de agosto de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente, se declaró zona saturada por material particulado fino respirable MP2,5, como concentración de 24 horas, a la Región Metropolitana (en adelante, "Decreto N° 76/2014"). En el mismo sentido, el artículo único del Decreto citado, la zona geográfica declarada como zona saturada corresponde a la Región Metropolitana, de acuerdo con los límites geográficos fijados por el artículo 13, del Decreto con Fuerza de Ley N° 1-18.715, de fecha 1989, del Ministerio del Interior.

A partir de lo anterior, con fecha 11 de octubre de 2016, mediante Decreto N° 31, el Ministerio del Medio Ambiente estableció el Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana de Santiago⁴⁴ (en adelante "Decreto N° 31/2016"). Dicho instrumento rige en la Región Metropolitana de Santiago, y tiene por objeto dar cumplimiento a las normas primarias de calidad ambiental de aire vigentes, asociados a los contaminantes MP10, MP2,5, Ozono y Monóxido de Carbono.

Por ende, se colige que el proyecto "54 casas", ubicado en la comuna de Lo Barnechea, provincia de Santiago, Región Metropolitana, **se emplaza en una zona declarada como latente para dióxido de nitrógeno y saturada para ozono, material particulado respirable, partículas en suspensión y monóxido de carbono, de conformidad con el Decreto N° 131/1996; y como zona saturada por material particulado fino respirable MP2,5, como concentración de 24 horas, de conformidad con el Decreto N° 67/2014.**

8.2. LOTE O CONJUNTO DE VIVIENDAS CON OBRAS DE EDIFICACIÓN Y/O URBANIZACIÓN

En segundo lugar, el literal h.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que 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. En tal sentido, y para el presente análisis, resulta necesario determinar si las obras ejecutadas por el Titular corresponden a un loteo o conjunto de viviendas y, en caso afirmativo, si dicho loteo o conjunto de viviendas contempla obras de edificación y/o urbanización.

Primeramente, respecto del concepto "**conjunto de viviendas**", cabe señalar que ni el Decreto N° 458, de fecha 18 de diciembre de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que Aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, "LGUC"), ni el Decreto N° 47, de fecha 16 de abril de 1992, que Fija el Nuevo Texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, "OGUC"), establecen una definición de ella. No obstante, el artículo 1.1.2 de la OGUC delimita el alcance del término "viviendas", como "*edificación o unidad destinada al uso habitacional*".

Por consiguiente, para efectos de determinar el alcance del concepto conjunto de viviendas, se entenderá por tal como aquellas agrupaciones destinadas al uso habitacional. En este mismo sentido, se ha pronunciado el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (en adelante, "MINVU"), mediante Ord. N° 83, de fecha 22 de febrero de 2022⁴⁵ (en adelante, "Ord. N° 83/2022").

⁴⁴ Disponible en: <https://bcn.cl/3acio>.

⁴⁵ En tal sentido, mediante Ord. N° 83/2022, la División de Desarrollo Urbano del MINVU ha señalado que "[p]or su parte, "vivienda" se define en el artículo I. 1. 2. de la OGUC como "edificación o unidad destinada al uso

Dicho aquello, de la información proporcionada por vuestra Superintendencia, así como de aquellos antecedentes aportados por el propio Titular, cabe tener en consideración lo siguiente:

- 1) De acuerdo con la información proporcionada por el Titular, el proyecto “54 casas” consiste en un **proyecto inmobiliario de carácter residencial** que se construye en el predio Lote 2-A, ubicado en Av. Nueva La Dehesa N° 12.090, en sector urbano, Zona J del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea⁴⁶.
- 2) La Resolución N° 05/2015, de la DOM Lo Barnechea, que aprobó el anteproyecto de edificación, correspondiente a obra nueva de 36 viviendas con dos pisos de altura, en condominio tipo “A”, **destinado a uso residencial**⁴⁷, ubicado en Av. Nueva La Dehesa N° 12.098 y 12.099, en sector urbano, Zona J del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea;
- 3) El Permiso de Edificación N° 36/2016, otorgado por la DOM de Lo Barnechea, estableció que el Proyecto corresponde a una obra nueva de 36 viviendas con dos pisos de altura, en condominio tipo “A”, **destinado a uso residencial**, ubicado en Av. Nueva La Dehesa N° 12.090, en sector urbano, Zona J del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea;
- 4) La Resolución de modificación N° 37/2018, de la DOM de Lo Barnechea, aprobó la modificación del Proyecto, correspondiente a una obra nueva de 54 viviendas con dos pisos de altura, en condominio tipo “A”, **destinado a uso residencial**, ubicado en Av. Nueva La Dehesa N° 12.090, en sector urbano, Zona J del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea;
- 5) La Resolución de modificación N° 147/2023, de la DOM de Lo Barnechea, aprobó la modificación del Proyecto, correspondiente a una obra nueva de 54 viviendas con dos pisos de altura, en condominio tipo “A”, **destinado a uso residencial**, ubicado en Av. Nueva La Dehesa N° 12.090, en sector urbano, Zona J del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea.

En consecuencia, es posible señalar que el Proyecto tiene por objeto la construcción de un conjunto habitacional de 54 viviendas, al interior del predio Lote 2-A, ubicado en Av. Nueva La Dehesa N° 12.090, comuna de Lo Barnechea, en la Provincia de Santiago, Región Metropolitana. Lo anterior, **permite a esta Dirección Ejecutiva concluir que el Proyecto corresponde a un conjunto de viviendas, en los términos señalados en el literal h.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.**

8.3. SUPERFICIE

Por último, el subliteral h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA establece que, para determinar el ingreso al SEIA de un proyecto inmobiliario emplazado en una zona declarada como latente o saturada, es necesario que éste se emplace en una superficie igual o superior a 7 hectáreas.

habitacional”, y conforme a la definición que la LGUC, en su artículo 107, establece para los “conjuntos armónicos”, entendidos estos en lo pertinente, como “agrupaciones de construcciones”, es dable entender que los conjuntos habitacionales corresponden a agrupaciones de construcciones destinadas al uso habitacional”.

⁴⁶ Presentación de fecha 29 de abril de 2024, de los señores Cristóbal Osorio Vargas y Carlos González Barriga, en representación del Titular, p. 2.

⁴⁷ Artículo 2.1.25 de la OGUC.- *El tipo de uso Residencial contempla preferentemente el destino vivienda, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas, en cuyo caso requerirán que en el lugar donde se emplazan esté admitido algún uso comercial.*

En los conjuntos de viviendas o edificios colectivos se admitirá, como parte del uso de suelo Residencial, el funcionamiento de locales destinados a lavandería, gimnasio, piscina, guardería infantil o similares, para uso preferente de los residentes, mientras no requieran patente.

Cuando los Instrumentos de Planificación Territorial existentes se refieran a uso de vivienda o habitacional, éstos se asimilarán al uso Residencial que señala este artículo [...].

Sobre ello, se hace presente a vuestra Superintendencia que, en el marco del procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA Rol REQ-002-2024, así como de la información presentada por el Titular ante esta Dirección Ejecutiva, la superficie a intervenir habría sido modificada, en los términos señalados en la sección N° 6 del presente Oficio, lo cual consta en la Resolución SECC. 13A N° 176, de fecha 24 de julio 2024, de la DOM de Lo Barnechea, que aprueba las modificaciones al Permiso de Edificación N° 36/2016 y el Máster Plan (MP L-01) del proyecto “54 casas”.

En este sentido, conviene precisar que el Permiso de Edificación N° 36/2016 y sus posteriores modificaciones, permiten tener a la vista aquellas condiciones en las que ha sido autorizado el Proyecto, de conformidad con la normativa urbanística aplicable al mismo. Por consiguiente, la superficie a intervenir – en la que se realizarán obras de urbanización y de edificación – es aquella señalada en la Resolución SECC. 13ª N° 176, de fecha 24 de julio de 2024 que aprobó las modificaciones al Permiso de Edificación N° 36/2016 que, en atención a sus características de acto administrativo de autorización, las obras y acciones ejecutadas por el solicitante deberán ajustarse a dicho permiso⁴⁸.

A mayor abundamiento, cabe tener a la vista que, si bien, el Proyecto inició su ejecución material durante el año 2019⁴⁹, tales obras se encuentran actualmente paralizadas⁵⁰. De este modo, y dado que el Proyecto no ha sido construido totalmente, el Titular pudo modificar la superficie autorizada a intervenir de su Proyecto, a través de las solicitudes de modificación de permiso de edificación correspondientes y, por consiguiente, disminuir la superficie total a intervenir en el marco de la ejecución del Proyecto para no superar el umbral de 7 hectáreas dispuesto en el literal h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.

En consecuencia, y en vista de los antecedentes señalados anteriormente, **fue posible constatar que la superficie a intervenir del Proyecto será de 67.169,57 m², esto es, un total de 6,7 hectáreas. Lo anterior, permite concluir a esta Dirección Ejecutiva que el proyecto “54 casas”, en sus términos actuales, esto es, considerando sus autorizaciones vigentes y el estado de ejecución actual, no supera el umbral de 7 hectáreas establecido en el literal h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, razón por la cual no configura la tipología en análisis.**

9. PREVENCIONES

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, en cuanto a que el Proyecto – en sus términos actuales – no configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, esta Dirección Ejecutiva estima pertinente prevenir que, de conformidad con lo concluido por el Segundo Tribunal Ambiental en sentencia de fecha 13 de septiembre de 2023, en causa Rol R-373-2022, las condiciones en que ha sido aprobado el proyecto “54 casas” constan en el respectivo permiso de edificación, y sus modificaciones⁵¹.

⁴⁸ Sentencia de fecha 02 de febrero de 2017, de la Corte Suprema, en causa Rol N° 34.788-2016. Considerando trigésimo cuarto.- “[...] Tal base fáctica permite concluir que, sin entrar al análisis sobre si el Permiso de Edificación entrega o no al peticionario derechos adquiridos, este acto solamente permite construir aquello que ha sido permitido y no un proyecto distinto”.

⁴⁹ Acta de Estado de Avance del Permiso de Edificación N° 36/2016, de la DOM de Lo Barnechea, de fecha 15 de abril de 2019.

⁵⁰ Acta de Inspección Ambiental, de fecha 02 de julio de 2021, de la SMA.

⁵¹ Sentencia de fecha 13 de septiembre de 2023, en causa Rol R-373-2022, del Segundo Tribunal Ambiental. Considerando vigésimo octavo.- “De esta manera, las condiciones en que fue aprobado el proyecto están contenidas tanto en el Permiso de Edificación N° 36/2016 como en la Resolución de Modificación N° 37/2018, incluyendo en esto los planos y antecedentes técnicos presentados para su aprobación, dentro de los cuales está el denominado “Plano del Proyecto” o “Master Plan”, que da cuenta de los límites del terreno, deslindes y frentes, el acceso, una vía interior y de la zona de estacionamientos, la distribución de los 54 terrenos y la ubicación y superficies de las áreas verdes que conforman el condominio”.

En tal sentido, de mediar modificaciones posteriores al presente pronunciamiento que tengan por objeto aumentar la superficie efectivamente intervenida por Miradores La Dehesa SpA, por sobre el umbral de 7 hectáreas, concurrirían los requisitos necesarios para la configuración de la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA. Por consiguiente, se estima pertinente enfatizar que el presente pronunciamiento tiene por objeto determinar si el proyecto “54 casas”, en sus términos actuales, requiere o no ser sometido al SEIA.

En resumen, **de constatare por vuestra Superintendencia de la existencia de partes, obras o acciones que difieran de los antecedentes presentados a esta Dirección Ejecutiva y que dan lugar al presente pronunciamiento, la conclusión de no ingreso podría variar en atención a dichas modificaciones, de conformidad con lo señalado en el literal g) del artículo 2, en relación con el literal h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.**

10. CONCLUSIÓN

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y 10 de la Ley N° 19.300, y en virtud de los antecedentes tenidos a la vista, esta Dirección Ejecutiva concluye que las obras y acciones ejecutadas por Miradores de La Dehesa SpA, **no configuran la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA.** Ello, por cuanto el proyecto “54 casas” contempla un área a intervenir de 6,7 hectáreas, de conformidad con lo resuelto mediante Resolución SECC. 13A N° 176, de fecha 24 de julio 2024, de la DOM de Lo Barnechea, que aprobó las modificaciones al Permiso de Edificación N° 36/2016 y el Máster Plan (MP L-01) del proyecto “54 casas”.

Lo anterior, sin perjuicio de las prevenciones señaladas en la sección N° 9 del presente Oficio, en cuanto a que de constatare la existencia de partes, obras o acciones que difieran de los antecedentes presentados a esta Dirección Ejecutiva, la conclusión de no ingreso podría variar en atención a dichas modificaciones, de conformidad con lo señalado en el literal g) del artículo 2 del Reglamento del SEIA, en relación con el literal h.1.3) del artículo 3 dicho Reglamento.

Considerando lo anteriormente expuesto, el proyecto “54 casas”, de Miradores de La Dehesa SpA, **no se encuentra obligado a ingresar al SEIA.**

Es todo por cuanto puedo informar.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

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

FDF/MCM/MBM/tjd

Distribución:

- Señor Bruno Raglianti Sepúlveda, Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente.

C.C.:

- Dirección Regional del SEA de la Región Metropolitana.