

**ORD N° 1199**

**ANT.:** Ord. N°5951, de 2 de enero de 2020, de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, elusión proyecto "Jardines de San Carlos".

**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, 13 de mayo de 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 "Jardines de San Carlos", de Inmobiliaria Geosal S.A. 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. Con fecha 2 de enero de 2020, ingresó ante la SMA el Ord. N°5951, de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo. En dicho documento, se pone en conocimiento de la SMA la existencia de una serie de proyectos inmobiliarios en la comuna de Puente Alto, ejecutados en base a la subdivisión predial de los terrenos de la hijuela B del Ex Fundo El Peñón (Rol SII 3800-78). Según informa la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda de Urbanismo, la subdivisión, correspondiente a un loteo, fue realizada en 1980, y su dueño original habría realizado obras viales comunes, que habrían permitido el desarrollo de los proyectos en cuestión. La denuncia fue ingresada en el sistema interno de esta SMA bajo el ID 466-XIII-2019 y dio origen al expediente de fiscalización DFZ-2020-48-XIII-RCA.

2. En el contexto de esta investigación, esta Superintendencia realizó un examen documental exhaustivo en relación a los proyectos, que incluyó el examen de todos los permisos de loteo y de edificación y sus modificaciones, certificados de recepción de obras de edificación y urbanización, y certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado. Asimismo, se analizaron registros de imágenes satelitales de los proyectos y sus permisos y/o autorizaciones de carácter ambiental. A partir de dicho análisis, la SMA pudo comprobar, en lo relevante, lo siguiente:

(i) Que, en el Ex Fundo El Peñón se han desarrollado los siguientes proyectos inmobiliarios:

Tabla 1. Proyectos en el Ex Fundo El Peñón

	Proyecto	Titular	Lotes ex Fundo El Peñón
1	Hacienda Los Conquistadores	Inmobiliaria La Ballena S.A.	F, G, H, I, J, K, L, M, 2A-1, 2A-2, 2A-3, 2C, 2B
2	Jardines de San Carlos	Inmobiliaria Geosal S.A.	A
3	Portales de San Francisco	Los Portales de San Francisco Inmobiliaria SpA	B
4	Casa del Alto	Inmobiliaria Los Silos III S.A.	E

Fuente: elaboración propia.

(ii) Que, acerca del proyecto individualizado en la línea 2 de la Tabla 1, “Jardines de San Carlos” (en adelante, “proyecto”) de Inmobiliaria Geosal S.A. (en adelante, “titular”), la SMA pudo verificar que este consiste en un proyecto de loteo de terrenos y construcción de viviendas desarrollado en tres etapas, a saber, condominios Jardines de San Carlos 1, Jardines de San Carlos 2 y Jardines de San Carlos 3.

(iii) Que, de acuerdo al certificado de recepción parcial de obras de urbanización N°129, del 22 de junio de 2017, de la Dirección de Obras Municipales de Puente Alto, este proyecto abarca en total una superficie de 11,4 hectáreas y contempla un total de 438 viviendas construidas.

(iv) Que, en dicho certificado se consigna que la recepción final del proyecto se realizará una vez que se urbanicen y construyan los lotes 4 y 5, aún por desarrollar, y se presente la recepción del entubamiento del nuevo trazado del canal de comunicación de la Vega, por parte de la Dirección General de Aguas.

(v) Que, no consta la recepción final de las obras del proyecto, por lo que es posible concluir que el proyecto mantiene a la fecha una fase aun en construcción o por construir.

(vi) Que, al revisar la plataforma e-seia, se pudo constatar el ingreso al SEIA por parte del titular, del “Proyecto Inmobiliario Puente Alto Geosal”, consistente en la construcción de 4.100 viviendas en un predio colindante al Lote A, donde se ejecuta el proyecto “Jardines de San Carlos”. El proyecto sometido a evaluación fue calificado desfavorablemente por la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región Metropolitana, a través de la Resolución Exenta N°119, de 05 de diciembre de 1997.

(vii) Que, sin embargo, el proyecto “Jardines de San Carlos” no formó parte de este proyecto, ni cuenta con evaluación ambiental previa en forma individual, ni ha sido ingresado al SEIA, ni se ha consultado su pertinencia de ingreso al SEIA ante la autoridad ambiental.



(viii) Que, en cuanto a la relación entre el proyecto y los demás proyectos individualizados en la Tabla 1, se descartó la existencia de vínculo actual alguno entre los titulares de los mismos. Tampoco se pudieron identificar accesos comunes, ni alcances en relación a los permisos de urbanización y/o edificación ni certificados de factibilidad de agua potable y alcantarillado.

(ix) Que, respecto de los proyectos indicados en las líneas 1, 3 y 4, no fue posible determinar que se encontraran en una hipótesis de elusión al SEIA, razón por la cual, la denuncia asociada a dichas actividades ha sido archivada por la SMA, mediante Resolución Exenta N°769, de 12 de mayo de 2020.

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

3. Los antecedentes levantados en la investigación, fueron contrastados con las causales de ingreso de proyectos y actividades al SEIA listadas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, en particular, con la causal descrita en el literal h), que obliga la evaluación ambiental previa de proyectos inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas. Específicamente, se contrastó con el desarrollo en detalle de esta tipología de ingreso al SEIA del literal h.1.3) del artículo 3° del RSEIA, donde se define que los “proyectos inmobiliarios” que deben ser evaluados ambientalmente en forma previa, son *“aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización (...) que presenten alguna de las siguientes características: (...) Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas (...)”*.

4. A la luz de la citada tipología, cabe señalar, primeramente, que el proyecto cumple con el requisito del encabezado de la misma, de ejecutarse en una zona declarada latente o saturada. En efecto, el proyecto se emplaza en la comuna de Puente Alto, 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.

5. En cuanto al requisito de tratarse efectivamente de un “proyecto inmobiliario” para efectos de la aplicación de la referida causal de ingreso al SEIA, se tiene:

(i) Que, el proyecto ha contemplado obras de edificación. Si bien el concepto de “obras de edificación” no se encuentra directamente definido como concepto ni en la normativa ambiental ni en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “LGUC”) ni en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante “OGUC”), de la interpretación hermenéutica de este marco normativo, se puede concluir que es un término que se refiere a una gran variedad de construcciones, con múltiples destinos, tales como viviendas (artículo 59 bis LGUC), edificios comerciales, de estacionamientos, de oficina, de uso público, industrial, supermercados, departamentos, oficinas y locales comerciales, pérgolas, miradores, juegos infantiles y obras de paisajismo, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quioscos (artículo 1.1.2 OGUC), y postes de



alumbrado público o eléctrico, elementos publicitarios, señalética o mobiliario urbano (artículo 116 bis G LGUC). En el caso del proyecto en análisis, este ha incluido, a lo menos, la construcción de unidades que corresponden a lo que el artículo 1.1.2 de la OGUC define como viviendas, a saber, “edificación o unidad destinada al uso habitacional”.

(ii) Que, el proyecto ha contemplado obras de urbanización. De acuerdo a los artículos 1.1.2 y 2.2.1 de la OGUC, estas obras corresponden a aquellas obras de infraestructura y ornato señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones – 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 –, ejecutadas en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo proyecto de loteo. En el caso del proyecto, el certificado de recepción parcial de obras de urbanización da cuenta de la ejecución de este tipo de obras dentro del mismo.

(iii) Que, respecto del área de la superficie de emplazamiento y de la cantidad de viviendas construidas, se tiene que el proyecto abarca 11,4 hectáreas, por lo que supera el umbral de 7 hectáreas h.1.3) señalado en el artículo 3° del RSEIA. Además, se han construido 438 viviendas, es decir, un número superior a las 300 que se consignan como máximo para eximir de evaluación ambiental. Por otra parte, aún falta urbanizar y construir en 2 lotes pertenecientes al mismo proyecto.

(iv) Que, por lo tanto, **este proyecto configura actualmente la tipología de ingreso al SEIA en análisis, y eventualmente superará aun más ampliamente sus umbrales, en el caso de continuar con la construcción en los lotes restantes.**

6. En consecuencia, y dado que el proyecto “Jardines de San Carlos” no cuenta con calificación de su impacto ambiental ni ha ingresado 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.

7. Se deja constancia que a este procedimiento administrativo se le ha asignado el **RoI REQ-015-2020**, y puede ser revisado a través de la plataforma web disponible en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental<sup>1</sup>.

8. 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 “Jardines de San Carlos” 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.**

9. Finalmente, se deja constancia que mediante la Resolución Exenta N°769, de 12 de mayo de 2020, la SMA archivó la denuncia del ANT. en lo referente a los proyectos Hacienda Los Conquistadores, del titular Inmobiliaria La Ballena S.A.; Portales de San Francisco, del titular Los Portales de San Francisco Inmobiliaria SpA; y Casas del Alto, de Inmobiliaria Los Silos III S.A., dado que

<sup>1</sup> <http://snifa.sma.gob.cl/v2/Resolucion/RequerimientoIngreso>

no fue posible corroborar que los hechos denunciados a su respecto configuran una hipótesis de elusión o fraccionamiento al SEIA.

Sin otro particular, le saluda atentamente,



CRISTÓBAL DE LA MAZA GUZMÁN  
SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE



EIS/GAR/TCA

**Adj.:**

- Carpeta Drive Expediente REQ-015-2020

**Notificación por correo electrónico:**

- Dirección Regional SEA Metropolitana, [oficinapartes.sea.rm@sea.gob.cl](mailto:oficinapartes.sea.rm@sea.gob.cl)

**C.C.:**

- Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, [oficinapartes.sea@sea.gob.cl](mailto:oficinapartes.sea@sea.gob.cl)

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.

- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

- Sr. Manuel José Errázuriz Tagle, Secretario Regional Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo, correo electrónico [ofparteseremirm@minvu.cl](mailto:ofparteseremirm@minvu.cl)

REQ-015-2020

Expediente ceropapel N°11.242/2020

Memorándum N°23.506/2020