

En lo principal, evacúa traslado en procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA.  
En el primer otrosí, acompaña documentos. En el segundo otrosí, personería.

SRA. SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE

**Cristóbal Osorio Vargas y Carlos González Barriga**, en representación de **Miradores de la Dehesa SpA**, en procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA iniciado por Resolución Exenta N° 406/2024 SMA, rol REQ-002-2024, a la Sra. Superintendente del Medio Ambiente, respetuosamente pedimos:

Que estado dentro de plazo, venimos en evacuar el traslado conferido mediante Resolución Exenta N° 406/2024 SMA -dictada el 26 de marzo y notificada mediante correo electrónico el día 27 de marzo 2024- en el sentido que el “proyecto de las 54 casas” o “proyecto Roof” no se encuentra en la hipótesis del numeral h.1.3) del artículo 3° del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (DS 40/2013 o “RSEIA”) al intervenir un área menor a las 7 hectáreas. De este modo, solicitamos a la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA), declarar que el “proyecto de las 54 casas” no se encuentra en la obligación de ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

Para efectos de una mejor comprensión, se ha elaborado el siguiente índice:

I. Breves consideraciones generales del proyecto de las 54 casas..... 2

    A. Sobre el proyecto de las 54 casas, los permisos para desarrollar el proyecto, y las servidumbres constituidas a favor de la I. Municipalidad de Lo Barnechea, destinadas a asegurar la baja densidad del proyecto. .... 2

    B. El Segundo Tribunal Ambiental, resolvió en la causa rol R-373-2022, que la única forma válida de establecer la superficie realmente intervenida por el proyecto era mediante “documentos oficiales”, como el Master plan aprobado por la DOM de Lo Barnechea. .... 4

II. Sobre la eventualidad que el proyecto deba ingresar al SEIA por intervenir un área superior a las 7 hectáreas, según el numeral h.1.3) del artículo 3° del Reglamento del SEIA (DS N° 40/2013). .... 6

    A. Sobre la forma de computar el “área intervenida” según el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA). Los Instructivos Ord. N° 20209910245 y N° 202299102648 y la jurisprudencia administrativa del SEA, señalan que, para que un proyecto ingrese al SEIA deben contabilizarse 7 hectáreas de “intervención real”, esto es, de “obras o acciones efectivas” y que tengan “carácter permanente”. .... 6

    B. La resolución exenta N° 406/2024 SMA que inició el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, calcula preliminarmente que se pudieran haber intervenido sobre 7 hectáreas, en base a sumar “estacionamientos”, “vías interiores” y a que no se habría demostrado que no se construirá en la “porción de los lotes 20 a 32” ..... 8

    C. La resolución exenta N° 406/2024 SMA, contiene un error de cálculo, ya que computa dos veces las superficies de “estacionamientos de visita” y vías interiores” ..... 9

    D. La superficie correspondiente a la “porción de los lotes 20 a 32” (0,39 hectáreas), no sufrirá ninguna intervención, construcciones u obras y acciones al ser un área de altas pendientes, y al haberse densificado la construcción de esos lotes en su parte norte, por lo que no se pueden efectuar más construcciones en dichos terrenos, según lo ha acreditado los permisos de edificación emitidos por la DOM Lo Barnechea, la propia SMA e informes periciales. Así, no se trata de una calificación “arbitraria” como ha señalado la DOM Lo Barnechea. .... 12

        1. Los Permisos de Edificación emitidos por la DOM Lo Barnechea, dan cuenta de las altas pendientes del terreno. .... 14

        2. La propia SMA ha establecido que el área denominada la “porción de los lotes 20 a 32, de 0,39 hectáreas”, es un área de altas pendientes ..... 15

    E. La existencia de numerosos documentos que acreditan que el total de la zona intervenida será menor a 7 hectáreas. Así, no se trata de un cálculo arbitrario. .... 17

        1. Miradores de La Dehesa SpA. Solicitó oportunamente a la DOM de Lo Barnechea, la aprobación de la modificación del permiso de edificación N°36/2016 y Modificación N°37/2018

- y los planos oficiales del proyecto, para efectos de que las superficies intervenidas y no intervenidas quedaran claramente graficadas. La tramitación de esa modificación de permiso tomó un largo tiempo y fue aprobada por la DOM mediante la Resolución DOM N° 147/2023, que fue otorgada sin reparos por el organismo..... 17
2. La Resolución 147/2023 de la DOM Lo Barnechea, es un acto administrativo dictado válidamente por la DOM dentro de sus competencias. Así, goza de una presunción de legalidad, puede ejecutarse, y sus efectos no se alteran de no mediar orden de suspensión de la autoridad administrativa o judicial conforme al artículo 3° de la Ley N° 19.880. De este modo, la misma DOM no puede pretender desconocer sus efectos en un mero Oficio..... 18
3. El Reglamento de Copropiedad del Condominio de las 54 casas, debidamente inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del CBR, recoge expresamente, como un gravamen, el área total de intervención del proyecto así como las limitaciones a construir en la denominada “porción de los lotes 20 a 32”. ..... 21
4. Es un hecho acreditado que la propia SMA en tres actuaciones distintas (informe de fiscalización DFZ-2021-2249-XIII-SRCA; Resolución Exenta. 1596/2022; y escrito “evacúa traslado” del 24/11/2022 ante el 2TA) concluyó que el proyecto de las 54 casas intervenía un área menor a las 7 hectáreas. .... 23
5. El informe del DECON-UC que se acompaña en el Otrosí, analiza las superficies del Proyecto, y en aquel consta que la zona intervenida es de 6.8 hectáreas. .... 26
- F. **Conclusión:** el proyecto no debe ingresar al SEIA por no configurarse la hipótesis del numeral h.1.3 del artículo 3° RSEIA, en tanto que se intervienen menos de 7 hectáreas. .... 26

**I. Breves consideraciones generales del proyecto de las 54 casas**

- A. Sobre el proyecto de las 54 casas, los permisos para desarrollar el proyecto, y las servidumbres constituidas a favor de la I. Municipalidad de Lo Barnechea, destinadas a asegurar la baja densidad del proyecto.

El proyecto de las 54 casas -también denominado “Proyecto Roof”- cuyo titular es Miradores de la Dehesa SpA es un proyecto inmobiliario de carácter residencial de baja densidad que se construye en el predio denominado “Lote 2-A”, en el sector residencial denominado “Zona J La Dehesa” del Plan Regulador Comunal de la comuna de Lo Barnechea.

El Proyecto se ejecuta con una intervención real menor de 7 hectáreas. Ello, desde que la superficie total del Lote 2-A es de 114.526,88 metros cuadrados, esto es, 11,4 hectáreas, donde, 4,6 hectáreas no sufrirán ningún tipo de intervención y, por el contrario, 6,8 hectáreas sufrirán intervenciones de distinto tipo, entre viviendas y sus terrenos de uso y goce, áreas comunes de paisajismo, vías interiores, entre otras.

Al respecto, cabe precisar que, el Proyecto que lleva adelante Miradores de La Dehesa SpA es del tipo inmobiliario de baja densidad que no contempla construcción en altura, se restringe a construir casas y no edificios, limitándose de manera importante su potencial urbanístico. En efecto, el Proyecto se ejecuta en la zona norte del terreno y se ha dejado la zona sur y un sector de la zona oriente sin intervención, siendo escasa su afectación al bien jurídico que busca tutelar la restricción de proyectos en zonas declaradas saturadas que generen emisiones.

Junto con ello, es menester destacar que el Proyecto contempla servidumbres voluntarias y perpetuas en favor de la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea, las que fueron expresamente pactadas y aceptadas por aquella, a fin de garantizar vía un gravamen real la existencia de un proyecto de baja densidad. En ese sentido, al Lote 2-A le afectan servidumbres perpetuas de destino constituidas por el anterior propietario<sup>1</sup>, las que han sido expresamente aceptadas e implementadas por Miradores de La Dehesa SpA en la ejecución del Proyecto.

<sup>1</sup> Las Servidumbres de destino fueron constituidas por escritura pública de fecha 29 de julio de 2014, otorgada en la Notaría de Santiago de don Armando Ulloa Contreras bajo el Repertorio 2018/2014 y rola inscrita a fojas

Esas servidumbres constituidas fueron seis en total: servidumbre de “subdivisión máxima del suelo”; de “ocupación máxima del suelo”; de “número máximo de viviendas”; de “destino residencial”; de “pisos máximos de edificación”; y de “áreas verdes”; según se detalla a continuación:

**Primera Servidumbre:** Servidumbre de subdivisión máxima de carácter voluntaria, gratuita, continua, inaparente, negativa y perpetua en virtud de la cual la superficie total del predio sirviente, equivalente a 114.526,88 metros cuadrados, esto es, los lotes 2 y 3 (hoy fusionados bajo el Lote 2-A), sólo podrán subdividirse o desarrollarse en un máximo de 54 lotes resultantes o unidades enajenables, los que podrán ser acogidos a las disposiciones de la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y los que se distribuirán en una superficie máxima de 82.526,88 metros cuadrados, sin perjuicio de las obligaciones legales de equipamiento y circulaciones.<sup>2</sup>

**Segunda servidumbre:** Servidumbre de ocupación de suelo máximo, voluntaria, gratuita, continua, inaparente, negativa y perpetua, en virtud de la cual el predio sirviente, los Lotes 2 y 3 (hoy fusionados bajo el Lote 2-A), como aquellos en que se subdividan en el futuro, no podrán contemplar construcciones por una superficie total superior a 40.084,408 metros cuadrados, en términos tales que, las construcciones que se ejecuten en cada uno de los 54 lotes o terrenos de uso y goce exclusivo, no podrán superar una superficie total edificada superior a 742 metros cuadrados cada una.<sup>3</sup>

**Tercera servidumbre:** Servidumbre de número máximo de viviendas unifamiliares y aisladas a construir, voluntaria, gratuita, continua, inaparente, negativa y perpetua, en virtud de la cual en el predio sirviente no se podrán construir más de 54 viviendas unifamiliares aisladas las que podrán ser acogidos a las disposiciones de la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

**Cuarta servidumbre:** Servidumbre de destino residencial de las 54 viviendas, voluntaria, gratuita, continua, inaparente, negativa y perpetua, en virtud de la cual en el predio sirviente no se permitirá otros destinos que el exclusivamente residencial, de modo que los sitios de dominio o uso y goce exclusivo, tendrán destino residencial y/o habitacional para vivienda unifamiliar.

**Quinta servidumbre:** Servidumbre de pisos máximos de edificación, voluntaria, gratuita, continua, inaparente, negativa y perpetua, en virtud de la cual en el predio sirviente las construcciones permitidas para los sitios de dominio exclusivo o uso o goce exclusivo serán viviendas unifamiliares con un máximo de 2 pisos de altura más eventuales subterráneos.

**Sexta servidumbre:** Servidumbre de áreas verdes voluntaria, gratuita, continua, inaparente, negativa y perpetua en virtud de la cual en el predio sirviente se destinarán a áreas verdes, un lote de una superficie no inferior a 3,2 hectáreas, que será imputables a las destinaciones de áreas verdes que pudieren ser requeridos para los Proyectos que el Propietario realice en el Futuro.<sup>4</sup>

---

46.033 número 52.721 del Registro de Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2014.

<sup>2</sup> En el caso del Permiso N°36/2016 y su Modificación N°37/2018, contemplan el máximo de 54 viviendas acogidas a Condominio Tipo A Ley N°19.537 con una superficie total de construcción de solo 13.281,30 metros cuadrados, bastante menor que los 82.526,88 metros señalados en la Servidumbre.

<sup>3</sup> En el caso del Permiso N°36/2016 y su Modificación N°37/2018, la superficie total de construcción es de 13.281,30 metros cuadrados, por lo que las viviendas promedian 255,95 metros cuadrados cada una, bastante menor que los 742 metros contemplados en la servidumbre.

<sup>4</sup> Sin perjuicio de lo anterior, las partes dejaron constancia, que los sitios colindantes del área verde referida, podrán tener parte de su superficie predial en estas 3,2 hectáreas, ello con la finalidad de permitir edificaciones en primer piso y ocupación de suelo habida consideración de las restricciones por pendientes mayores al 10% que puedan afectar a los sitios colindantes del área verde, en conformidad a la restricción de ocupación de suelo por pendiente del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

En dichas circunstancias, resulta ser indubitado que, el Proyecto ejecutado por Miradores de la Dehesa SpA es de bajo impacto, donde, se ha utilizado un porcentaje inferior al 50% del potencial urbanístico del Lote 2-A y se han efectuado consideraciones de tipos de vivienda, altura máxima, metros construidos y superficie a ocupar, reservando la ladera sur del terreno sin desarrollar y que permanecerá sin intervención.

A mayor abundamiento, se construyen casas y no edificios, respetando el desarrollo histórico de la comuna de Lo Barnechea que, se caracterizaba por el destino residencial de sus casas, y teniendo norma urbanística de “Zona J-La Dehesa” que permite construir edificios, los propietarios limitaron el potencial de desarrollo urbanístico del terreno a la construcción de solo 54 casas, pudiendo haber construido 124 viviendas o departamentos en edificios, lo que no se realizará.

Asimismo, y tal como se explicará a lo largo de esta presentación, el proyecto siempre se ha ajustado plenamente a la normativa urbanística y ambiental y cuenta con todos los permisos requeridos para operar, sin perjuicio que no cumple con ninguna de las tipologías de ingreso al SEIA.

De este modo, el proyecto cuenta con los siguientes permisos emitidos por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Lo Barnechea (en adelante “DOM Lo Barnechea”):

- Permiso de Edificación N° 36/2016, emitido por DOM Lo Barnechea, 02 de mayo de 2016.
- Resolución de modificación de Permiso de Edificación N° 37, del 09 de febrero 2018, de la DOM Lo Barnechea.
- Resolución de Modificación de Permiso de Edificación N°147, de 26 de julio de 2023, de la DOM de Lo Barnechea y sus correspondientes planos oficiales aprobados por la DOM (en adelante “Resolución DOM N° 147/2023”).

Así las cosas, se trata de un proyecto residencial de baja densidad, que cuenta con los permisos urbanísticos necesarios, y que interviene un área inferior a las siete hectáreas, según se explicará mas adelante.

- B. El Segundo Tribunal Ambiental, resolvió en la causa rol R-373-2022, que la única forma válida de establecer la superficie realmente intervenida por el proyecto era mediante “documentos oficiales”, como el Master plan aprobado por la DOM de Lo Barnechea.

Tal como es de conocimiento de la SMA, el proyecto de las 54 casas ha sido objeto de un procedimiento previo de fiscalización que culminó con la Resolución Exenta N° 1596/2022 SMA que “archivó la denuncia” en contra de este. Sin perjuicio de lo anterior, la I. Municipalidad de Lo Barnechea presentó reclamo judicial ante el Ilustre Segundo Tribunal Ambiental en contra de dicha decisión de la SMA.

En este sentido, la sentencia del Ilustre Segundo Tribunal Ambiental, de 13 de septiembre de 2023, dictada en la causa rol R-373-2022, resolvió que la SMA debía estarse a los documentos oficiales del proyecto y específicamente, a los planos oficiales, para efectos de determinar la superficie total intervenida y así resolver, en último término, si el proyecto de las 54 casas debe someterse a evaluación ambiental, conforme al criterio establecido en la letra h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, en relación al literal h.1.3. del artículo 3° del Reglamento del SEIA. Esta decisión aparece en varios considerandos de la sentencia:

**Vigésimo noveno.** *En consecuencia, para efectos de analizar la configuración de la tipología de la letra h.1.3 del artículo 3° del Reglamento del SEIA, en relación con el artículo 10 letra h) de la Ley N° 19.300, se considerará la superficie comprendida en el plano oficial del proyecto, esto es, el Master Plan, ya que esta es la única fuente de información que registra una aprobación formal, otorgada por la Dirección de Obras de la Municipalidad.*

(...)

**Trigésimo tercero.** De lo establecido en los considerandos precedentes se desprende que, para efectos de verificar la configuración de la tipología de la letra h.1.3 del artículo 3° del Reglamento del SEIA, la SMA no consideró lo establecido en el plano oficial del proyecto, conforme con el cual la superficie de emplazamiento es mayor a 7,0 ha, sino que tuvo en cuenta la información proporcionada por el titular en una actualización posterior a la Resolución de Modificación N° 37/2018, que contiene el plano oficial o Master Plan.

Por este motivo, no resultaba procedente el descuento de áreas que supuestamente no serían intervenidas indicadas por el titular, en tanto el permiso de edificación del proyecto no ha sido modificado para abarcar una superficie menor a 7,0 ha.

A mayor abundamiento, como ya se había mencionado anteriormente, destaca que los planos que entregó el titular carecen de la respectiva validación por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad.

**Trigésimo cuarto.** De esta forma, no resulta necesario dilucidar si las razones que establece el acto reclamado para descontar las superficies que serán o no intervenidas son suficientes, por cuanto tal operación fue realizada alejándose de lo establecido en el plano oficial del proyecto, único registro formal aprobado, conforme con el cual la superficie que forma parte del proyecto es superior a 7,0 ha, como se ha establecido.

**Trigésimo quinto.** Conforme 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.

Este vicio tiene un carácter esencial debido a que afecta la determinación de la superficie en que se emplazará el proyecto, supuesto de hecho que resulta crucial para establecer si dicha iniciativa requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución, de acuerdo con la tipología de ingreso en cuestión. De acuerdo con estas razones, corresponde acoger esta alegación como se indicará en lo resolutivo.

Y de esta forma, la sentencia concluye la necesidad que la SMA analice nuevamente los antecedentes, y procediendo a resolver el asunto conforme a lo indicado en el fallo:

**SE RESUELVE:**

1. Acoger la reclamación deducida por la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea en contra de la decisión de la Superintendencia del Medio Ambiente, que archivó la denuncia presentada por la entidad edilicia, en consecuencia, se anula la Resolución Exenta N°1.596, de 15 de septiembre de 2022.

2. Ordenar al órgano reclamado dictar una nueva resolución, analizando adecuadamente su mérito, según lo indicado en este fallo.

De este modo, el Ilustre Segundo Tribunal Ambiental ha sido claro en establecer que la SMA, debe resolver el fondo del asunto, teniendo como base los documentos oficiales del proyecto y, específicamente, los planos oficiales, esto es, aquellos autorizados y debidamente aprobados por la Dirección de Obras Municipales.

**II. Sobre la eventualidad que el proyecto deba ingresar al SEIA por intervenir un área superior a las 7 hectáreas, según el numeral h.1.3) del artículo 3° del Reglamento del SEIA (DS N° 40/2013).**

- A. Sobre la forma de computar el “área intervenida” según el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA). Los Instructivos Ord. N° 20209910245 y N° 202299102648 y la jurisprudencia administrativa del SEA, señalan que, para que un proyecto ingrese al SEIA deben contabilizarse 7 hectáreas de “intervención real”, esto es, de “obras o acciones efectivas” y que tengan “carácter permanente”.

Sobre la forma en que se deben computar las superficies del numeral h.1.3 del RSEIA, el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) ha dictado dos instructivos. En primero lugar, el **Instructivo ORD. N° 20209910245, de 13 de marzo 2020**, que “*Instruye y uniforma criterios en relación a la aplicación de los literales g) y h) del artículo 3 del Decreto Supremo N°40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental*”, que en su letra C, regula específicamente la tipología del numeral h.1.3) del artículo 3° del DS 40/2013:

*“C. Criterio para determinar las “7 hectáreas” señaladas en el sub literal h.1.3) del artículo 3 del RSEIA*

*Según lo señalado en literal h) del artículo 3 del RSEIA, deben ingresar obligatoriamente al SEIA, lo siguientes proyectos:*

*“h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.*

*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”.*

*Para este caso, y desde una perspectiva de eficiencia y eficacia en la administración del SEIA, la superficie que debe considerarse para efectos de aplicar este sub literal es aquella acorde con la intervención real (obras y acciones) del proyecto o actividad, considerando que el espíritu de la norma tras el literal h), es el evaluar aquellos proyectos industriales o inmobiliarios susceptibles de generar emisiones en zonas que se encuentran latentes o saturadas, evitando de este modo, que proyectos o actividades de menor envergadura ingresen al SEIA, y que se alejen del propósito de esta norma y del objetivo preventivo del SEIA” (énfasis agregado).*

En segundo lugar, y del mismo tenor, el **Instructivo Ordinario N°202299102468, de fecha 01 de junio de 2022**, actualiza las instrucciones sobre los literales g) y h) del artículo 3 del Reglamento del SEIA. Sin perjuicio de lo anterior, cabe señalar que esta nueva instrucción mantiene idénticos los criterios relacionados específicamente con el numeral h.1.3 del RSEIA:

*C. Criterio para determinar las “7 hectáreas” señaladas en el sub literal h.1.3) del artículo 3 del RSEIA*

*Según lo señalado en literal h) del artículo 3 del RSEIA, deben ingresar obligatoriamente al SEIA, lo siguientes proyectos:*

*“h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.*

*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).*

*Para este caso, y desde una perspectiva de eficiencia y eficacia en la administración del SEIA, la superficie que debe considerarse para efectos de aplicar este sub literal es aquella acorde con la intervención real (obras y acciones) del proyecto o actividad, considerando que el espíritu de la norma tras el literal h), es el evaluar aquellos proyectos industriales o inmobiliarios susceptibles de generar emisiones en zonas que se encuentran latentes o saturadas, evitando de este modo, que proyectos o actividades de menor envergadura ingresen al SEIA, y que se alejen del propósito de esta norma y del objetivo preventivo del SEIA.*

Las instrucciones del SEA son claras. Toda vez que el objetivo del numeral h.1.1 es prevenir la generación de emisiones en zonas latentes o saturadas por parte de proyectos inmobiliarios o industriales, **las siete hectáreas deben contarse 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” efectivas, del proyecto o actividad, evitando de este modo, que proyectos o actividades de menor envergadura desde el punto de vista de las emisiones ingresen al SEIA,** y que se alejen del objetivo preventivo del SEIA.

La jurisprudencia administrativa del SEA ha ratificado la plena vigencia de lo anterior. Ha señalado que las siete hectáreas del numeral h.1.3) del artículo 3° del DS 40/2012 no se deben contabilizar según la “superficie del predio”, sino que se deben contabilizar las “obras y acciones” reales. Así, se señaló en el caso “Condominio Las Loicas 2- Santa Elena”:

*“Respecto a lo indicado en el subliteral h.1.3, se indica que el Proyecto se emplaza en el Lote ML TL -AZ (plano de fusión aprobado N°222/2020 de fecha 08.01.2020) cuya superficie bruta corresponde a 94.989,93 m<sup>2</sup> (9,49 ha). Sin embargo, la superficie acorde con la intervención real (obras y acciones) del Proyecto corresponde a una superficie de terreno de 62.431,73 m<sup>2</sup> (6,24 ha) ajustándose a los criterios para determinar las “7 hectáreas” señaladas en el sub literal h.1.3) del artículo 3 del RSEIA indicado en el Ordinario N°20209910245, de fecha 13 de marzo de 2020 que Instruye y uniforma criterios en relación a la aplicación de los literales g) y h) del artículo 3 del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”.<sup>5</sup>*

El SEA incluso ha señalado en su jurisprudencia administrativa que las “obras y acciones” de intervención real del numeral h.1.3) del DS N° 40/2012 son aquellas que tienen un carácter “permanente” en el tiempo. Así, según el SEA, trabajos tales como nivelado, compactación y nivelación de tierra, instalación de carpetas temporales en el terreno, instalación de maicillo, habilitación de estacionamientos temporales, habilitación de accesos temporales, al tener dichas obras el carácter de “temporales”, no califican para efectos de computar las siete hectáreas de terreno.

Lo anterior fue señalado por el SEA en el caso “COP 25 en Parque Bicentenario de Cerrillos”, en el cual, en un predio de 20,84 hectáreas, 0,3 hectáreas se dedicaron a obras permanentes y 20,54 hectáreas a obras temporales y, por lo tanto, se resolvió que el proyecto no calificaba para ingresar al SEIA al no existir siete hectáreas intervenidas con obras y acciones de carácter permanente. Lo anterior se aprecia en las siguientes láminas:<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Resolución Exenta N° 20211310171 de 2020, del Servicio de Evaluación Ambiental. Disponible en: <https://pertinencia.sea.gob.cl/api/public/expediente/PERTI-2020-19728>

<sup>6</sup> Resolución Exenta N° 0338 de 2019, del Servicio de Evaluación Ambiental. Disponible en: <https://pertinencia.sea.gob.cl/api/public/expediente/PERTI-2019-1720>



- 1.3** De acuerdo a lo indicado por el Proponente, el proyecto contempla la habilitación y mejoramiento de una superficie de 20,84 hectáreas, de las cuales sólo 0,3 hectáreas corresponden a intervenciones permanentes, relacionadas con las islas de árboles y espejos de agua en el Uso de Área Verde. En tanto que las restantes 20,54 hectáreas, asociadas a las zonas de Usos ZME, ZMH1 y ZMH3, sólo serán obras de habilitación de terreno para las obras temporales asociadas a la COP 25.

**1.4** Las obras a realizar serán las siguientes:

  - Obras de habilitación (temporales): nivelado, compactado y estabilizado de los terrenos donde se emplazará la COP 25, generando explanadas que en total suman 20,54 Ha. En estas áreas, se considerarán mecanismos de drenajes de aguas lluvias, carpetas de rodado y compactados con maicillo útil para el tránsito peatonal y 950 estacionamientos. Además, se generará un acceso peatonal provisorio desde Av. Pedro Aguirre Cerda, extendiéndose por Av. Departamental.
  - Obras de mejoramiento (permanentes): están asociadas al proyecto de paisajismo, de carácter permanente, el cual busca mejorar la imagen general del recinto y las condiciones de desplazamiento al interior de este.

- 4.** Que, sobre la base de la información tenida a la vista y los criterios expresados anteriormente, es posible concluir que el Proyecto denominado “Habilitación y Mejoramiento de Espacios para Evento COP 25 en Parque Bicentenario Cerrillos” no debe ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución, en razón de los siguientes argumentos:

**4.1** Respecto del literal h.1.1 del artículo 3° del Reglamento del SEIA, se puede señalar que el Proyecto no requiere sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas dado que se encuentra emplazado al interior del Parque Bicentenario Cerrillos, el cual según lo señalado en los Certificados de Informaciones previas señalados anteriormente, se encuentra en Zona Urbana, por lo tanto, el Proyecto no cumple con las características que establece el literal h.1.1.

**4.2** Respecto del literal h.1.2 del artículo 3° del Reglamento del SEIA, se puede señalar que el Proyecto no da lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales, no cumpliendo con lo preceptuado en el citado literal.

**4.3** Respecto del literal h.1.3 del artículo 3° del Reglamento del SEIA, se puede señalar que la superficie del Proyecto en relación a sus obras permanentes, que corresponden a equipamiento, es inferior a 7 ha, específicamente de 0,30 ha, no cumpliendo con lo preceptuado en el citado literal.

De este modo, en el presente caso, solo en la medida que se pudieran computar siete hectáreas de intervención real, de obras y acciones, y de carácter permanente, un proyecto inmobiliario debería ingresar al SEIA.

- B. La Resolución Exenta N° 406/2024 SMA que inició el procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, calcula preliminarmente que se pudieran haber intervenido sobre 7 hectáreas, en base a sumar “estacionamientos”, “vías interiores” y a que no se habría demostrado que no se construirá en la “porción de los lotes 20 a 32”.

De la mera lectura de la Resolución Exenta N° 406/2024, que da inicio al presente procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, es posible calcular que la SMA ha realizado un cálculo preliminar para determinar, por qué, eventualmente, el proyecto de las 54 casas podría superar las 7 hectáreas de áreas intervenidas.

Específicamente, la Resolución Exenta N° 406/2024, presenta la Tabla N° 3 (páginas 8 y 9), en la que realiza una sumatoria de diversos ítemes para dar con una eventual superficie total de 7,9 hectáreas, que se desagregaría de la siguiente forma:



Área intervenida	Superficie
Lotes de uso y goce exclusivo desde el 01 al 19 y 33 a 54.  Porción de uso exclusivo de los lotes 20 al 32.  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.	6,81 hectáreas
Porción de lotes 20 al 32.	3.932,79 m2 (0,39 hectáreas)
Estacionamientos de visitas (44 unidades).	566,50 m2 (0,056 hectáreas)
Vías interiores <sup>4</sup> .	7.089 m2 (0,70 hectáreas)
Total	7,956 hectáreas

De este modo, de la sumatoria de cuatro ítemes distintos, esto es, (1) Lotes de uso y goce exclusivo desde el 01 al 19 y 33 a 54; porción de uso exclusivo de los lotes 20 al 32; áreas verdes interiores desde 02 a 08, 10 y 12, más una porción del 09; por una superficie de **6,81 hectáreas**; (2) Porción de lotes 20 al 32 por superficie de **0,39 hectáreas**; (3) Estacionamientos de visita por superficie de **0,056 hectáreas** y (4) vías interiores por una superficie de **0,70 hectáreas**, la Resolución Exenta N° 406/2024 arriba a un cálculo preliminar de área intervenida de **7,956 hectáreas**.

Sin perjuicio de lo anterior, el cálculo realizado en dicha tabla no es correcto, en un doble sentido: **Primero**, la tabla incurre en un error de cálculo, **toda vez que computa dos veces los “estacionamientos de visita” y las “vías interiores”**, los cuales ya habían sido contabilizados dentro de las 6,81 hectáreas de áreas con intervención, según se explicará; y; **Segundo**, **la “porción de lotes 20 al 32” es una zona de no intervención**, donde no se realizaran obras o acciones de ninguna naturaleza, según consta del Master Plan del Permiso de Edificación y según consta expresamente del Reglamento de Copropiedad del Condominio. Lo anterior, además ha sido constatado in situ por la propia SMA en diversas actuaciones, así como en informes periciales y los propios permisos de edificación emitidos por la DOM. Así, la no intervención de esa área no se trata de una atribución arbitraria en ningún caso.

C. La Resolución Exenta N° 406/2024 SMA, contiene un error de cálculo, ya que computa dos veces las superficies de “estacionamientos de visita” y vías interiores”

Tal como se ha señalado, la Resolución Exenta N° 406/2024 SMA contabiliza cuatro tipos de áreas distintas:

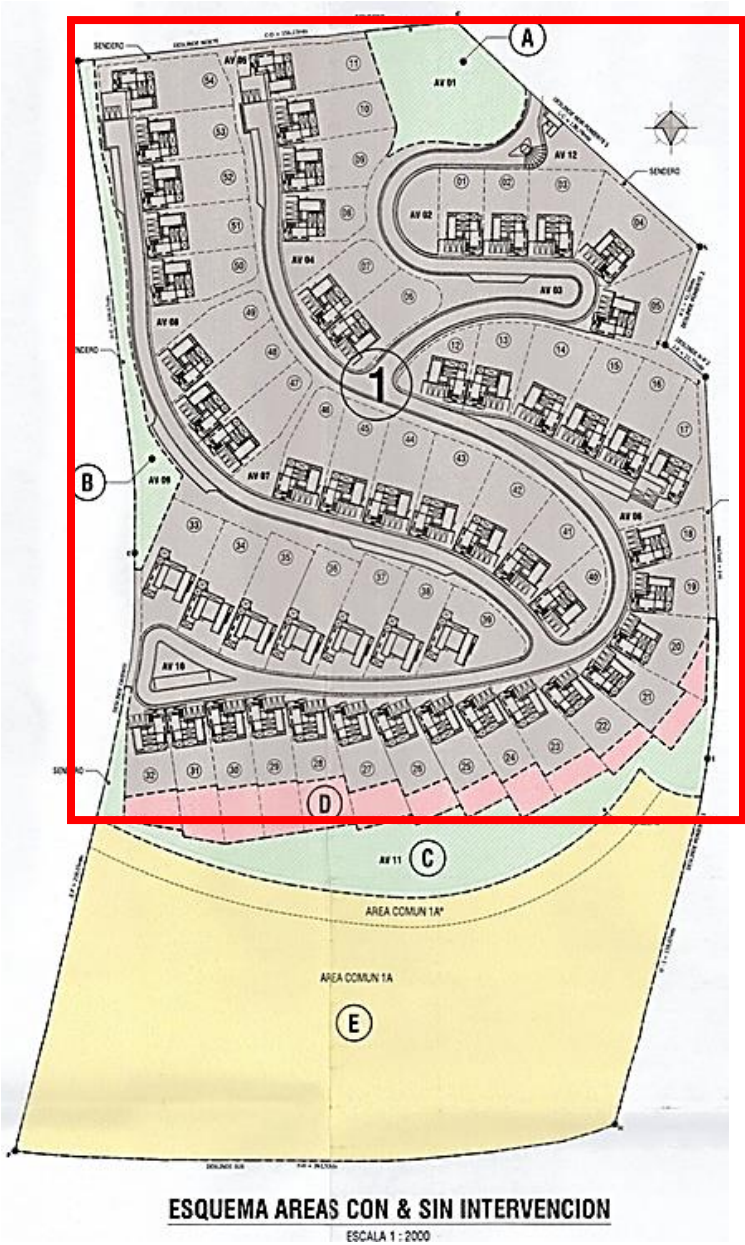
- (1) Lotes de uso y goce exclusivo desde el 01 al 19 y 33 a 54; porción de uso exclusivo de los lotes 20 al 32; áreas verdes interiores desde 02 a 08, 10 y 12, más una porción del 09; por una superficie de **6,81 hectáreas**;
- (2) Porción de lotes 20 al 32 por superficie de **0,39 hectáreas**;

- (3) Estacionamientos de visita por superficie de **0,056 hectáreas** y
- (4) vías interiores por una superficie de **0,70 hectáreas**.

Al sumar dichas áreas, la Resolución Exenta N° 406/2024 concluye que el total del área intervenida por el proyecto, sería de **7,956 hectáreas**.

Sin perjuicio de lo anterior, de la mera revisión del Master Plan del Proyecto, aparece una realidad evidente, esto es, que las superficies de “estacionamientos de visita” y de “vías interiores” han sido erróneamente, computadas dos veces en el cálculo preliminar realizado por la Resolución Exenta N° 406/2024.

En efecto, el Master Plan “L-01”, autorizado por la DOM Lo Barnechea junto la Resolución DOM N° 147/2023, es posible apreciar que el polígono del área con intervención de 6,81 hectáreas (marcada en gris bajo el número arábigo 1) ya contabiliza íntegramente todas las vías interiores y estacionamientos de visita adyacentes a dichas vías interiores, y en ningún caso se trata de áreas distintas, tal como se aprecia en la siguiente lámina:



ESQUEMA AREAS CON & SIN INTERVENCION		
ESCALA 1 : 2000		
CUADRO RESUMEN DE AREAS CON & SIN INTERVENCION		
AREA	DESCRIPCION	M2
1 (CON INTERVENCION)	EJECUCION PREDOMINANTE DE PROYECTO	68.126,53
	CONSIDERA: a) TOTALIDAD POLIGONOS USO Y GOCE EXCLUSIVO DESDE 01 A 19 y 33 A 54. b) UNA PORCION DE POLIGONOS DE USO Y GOCE EXCLUSIVO DESDE 20 A 32. c) AREAS VERDES INTERIORES DESDE 02 A 08; 10 y 12; MAS UNA PORCION DE 09. d) CIRCULACION Y AREAS REMANENTES. e) PORCION DE SENDERO PERIMETRAL	
TOTAL AREA CON INTERVENCION		68.126,53
A (SIN INTERVENCION)	AREA VERDE COMUN CONSIDERA: a) AREA VERDE INTERIOR 01. b) UNA PORCION DE SENDERO PERIMETRAL	2.625,68
B (SIN INTERVENCION)	AREA VERDE COMUN CONSIDERA: a) UNA PORCION DE AREA VERDE INTERIOR 09. b) UNA PORCION DE SENDERO PERIMETRAL	1.733,85
C (SIN INTERVENCION)	AREA VERDE COMUN CONSIDERA: a) AREA VERDE INTERIOR 11. b) UNA PORCION DE SENDERO PERIMETRAL	6.085,33
D (SIN INTERVENCION)	PORCION AREA USO Y GOCE EXCLUSIVO POLIGONOS 20 A 32	3.939,79
E (SIN INTERVENCION)	AREA COMUN 1A + 1A* > SERVIDUMBRE PERPETUA	32.014,80
TOTAL AREA SIN INTERVENCION		46.400,35
TOTAL LOTE 2A	TOTAL CON INTERVENCION + TOTAL SIN INTERVENCION	114.526,88

Incluso, de la mera lectura del esquema resumen de las “áreas con intervención”, el Master Plan L-01 señala expresamente que estas consideran: “(a) Totalidad de polígonos uso y goce exclusivo desde 01 a 19 y 33 a 54. (b) Una porción de polígonos uso y goce exclusivo de 20 a 32. (c) Áreas verdes interiores desde 02 a 08; 10 y 12. (d) **Circulación y áreas remanentes** (...)”. En este sentido, las vías interiores y los estacionamientos adyacentes a estas siempre han sido contemplados dentro de las 6,81 hectáreas del polígono áreas con intervención.

Lo anterior aparece refrendado en la propia Tabla N° 3 de la Resolución Exenta N° 406/2024 (páginas 8 y 9), en la que realiza una sumatoria de diversos ítemes. En este sentido, la propia tabla señala expresamente que, dentro de las 6,81 hectáreas de intervención, se incluyen las zonas de “**circulación**” y sus zonas adyacentes, tal como se aprecia en la lámina (el destacado en rojo es nuestro):

Área intervenida	Superficie
Lotes de uso y goce exclusivo desde el 01 al 19 y 33 a 54.  Porción de uso exclusivo de los lotes 20 al 32.  Áreas verdes interiores desde 02 a 08, 10 y 12, más una porción de 09.  <u>Circulación y áreas remanentes y la porción de sendero perimetral.</u>	<u>6,81 hectáreas</u>
Porción de lotes 20 al 32.	3.932,79 m2 (0,39 hectáreas)
Estacionamientos de visitas (44 unidades).	566,50 m2 (0,056 hectáreas)
Vías interiores <sup>4</sup> .	7.089 m2 (0,70 hectáreas)

Naturalmente, las áreas destinadas a “circulación” en un condominio, son las mismas vías interiores. Dentro de las zonas adyacentes a las vías interiores, se contemplan los estacionamientos de visita que son 43 y no 44 como señala erróneamente la Resolución. De este modo, la Resolución Exenta N° 406/2024 computa dos veces, las áreas denominadas “vías interiores” y “estacionamientos de visita”.

Ahora, en relación con las áreas intervenidas correspondientes a 6,81 hectáreas (marcados en gris), el desglose de estas, según el Master Plan “L-01”, autorizado por la DOM Lo Barnechea junto la Resolución DOM N° 147/2023, se descompone de la siguiente manera:

Desglose Área con Intervención	Superficie
Lotes de uso y goce exclusivo 01 al 19 y 33 al 54	39.539,82 m²
Porción de uso y goce exclusivo lotes 20 al 32	9.648,33 m²
Áreas verdes interiores desde 02 y 08, 10 y 12, y la porción del 09	3.728,71 m²
Veredas, taludes, senderos con intervención, portería y otros:	6.274,68 m²
Estacionamientos de visitas	556,03 m²
Vías interiores:	8.378,96 m²
<b>Sub-total área con intervención</b>	<b>68.126,53 m²</b>

Así, no quedan dudas que tanto los estacionamientos de visita como las vías interiores, siempre estuvieron contemplados dentro de las 6,81 hectáreas de área intervenida, no procediendo que se cuenten de forma duplicada.

Estas conclusiones aparecen refrendadas por el informe pericial del DECON-UC, que se acompaña en el Primer Otrosí, donde se consigna expresamente:

*“Al revisar los resultados de la Tabla N°1, se puede verificar que existe una diferencia respecto de los valores entregados por SMA, dado que las áreas denominadas “Estacionamientos de visitas” y “Vías interiores” están siendo contabilizadas en dos oportunidades. Esto, ya que dichas zonas, por proyecto se*



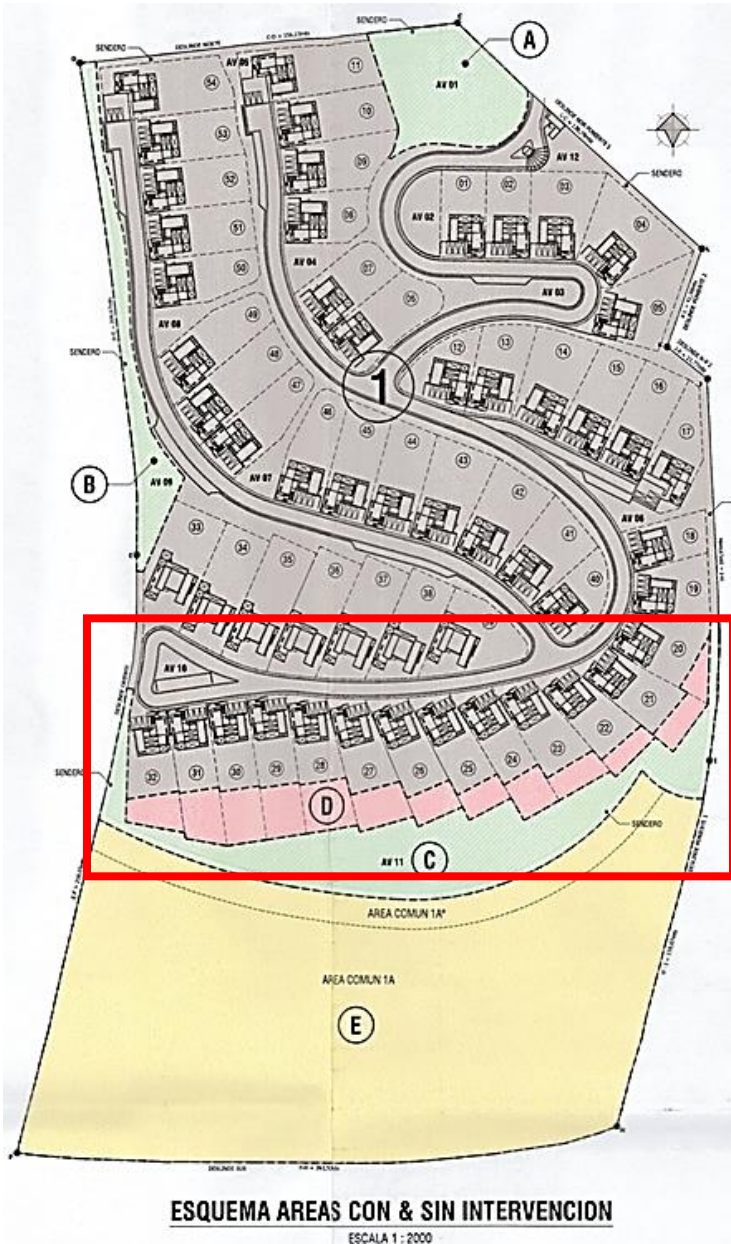
***encuentran insertas en el “Área 1 - Con Intervención”. Por tanto, la SMA duplica su contabilización en 7.656 m<sup>2</sup>, por ello es que presentan una superficie mayor en los m<sup>2</sup> totales de 79.715 m<sup>2</sup>. Por tanto, en virtud que esto ya fue tomado en cuenta anteriormente, ambas zonas están siendo consideradas como áreas de intervención adicionales, y esta es la razón de que obtengan una superficie mayor a lo que realmente corresponde.”.***

De este modo, al haberse computado los “estacionamientos de visita” y las “vías interiores” en dos oportunidades, la Resolución Exenta N° 406/2024 arriba a la errónea conclusión que el total del área intervenida por el proyecto sería de **7,956 hectáreas**. Debe en primer lugar en consecuencia, restarse de dicho cálculo ambos ítemes, con lo que siguiendo la lógica y el orden de la tabla elaborada por la SMA el área intervenida no sería de 7,956 hectareas sino que de 7,2 hectareas, a las que a su vez habría que restar el área de la porción no intervenida de los lotes 20 a 32, según se describirá en la letra D. siguiente.

D. La superficie correspondiente a la “porción de los lotes 20 a 32” (0,39 hectáreas), no sufrirá ninguna intervención, contrucciones u obras y acciones al ser un área de altas pendientes, y al haberse densificado la construcción de esos lotes en su parte norte, por lo que no se pueden efectuar más construcciones en dichos terrenos, según lo ha acreditado los permisos de edificación emitidos por la DOM Lo Barnechea, la propia SMA e informes periciales. Así, no se trata de una calificación “**arbitraria**” como ha señalado la DOM Lo Barnechea.

Hemos señalado que la Resolución Exenta N° 406/2024 concluye preliminarmente que el total del área intervenida por el proyecto, sería de **7,956 hectáreas**. Para arribar a ese cálculo, además de haber duplicado la superficie de los estacionamientos de visita y áreas de circulación, según se señaló y justifico en la letra C. precedente, ha contabilizado la denominada “Porción de lotes 20 al 32” por una superficie de **0,39 hectáreas**.

Esta área se puede apreciar en color rojo y marcado con la letra D en el Master Plan “L-01”, autorizado por la DOM Lo Barnechea junto la Resolución DOM N° 147/2023, tal como se aprecia en la lámina:



Sobre esta materia, la Resolución Exenta N° 406/2024 señala en su considerando 22°, letra (v), refiriendo lo informado por la DOM Lo Barnechea, que no se habría “justificado” por parte del titular Miradores de la Dehesa SpA, por qué la porción de los lotes 20 a 32, de 0,39 hectáreas, sería un área sin intervención, tal como se aprecia en la lámina

(v) 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.

Dicha consideración se funda en una información errónea entregada por la DOM de Lo Barnechea. Recordemos que la SMA, mediante Oficio Ord. N° 2662, de 01 de diciembre 2023, solicitó antecedentes a la DOM, sobre los permisos de edificación vigentes del proyecto de las 54 casas. A su vez, la DOM de Lo Barnechea contestó a la SMA mediante Oficio DOM N° 409 del 14 de diciembre 2023. En dicho oficio, la DOM Lo Barnechea informó sobre los permisos de edificación del proyecto, y especialmente, sobre la Resolución de Modificación de Permiso de Edificación N° 147/2023 y sus planos oficiales, aprobados por la DOM.

En la consideración N° 9 del Oficio DOM N° 409/2023, la DOM Lo Barnechea informó a la SMA, que las denominadas “áreas sin intervención” señaladas en los planos oficiales (Master Plan “L-01”, autorizado por la DOM), era una mera condición “arbitraria” atribuida por el titular del proyecto, y que la DOM en último término, no podría certificar su intervención o no, tal como se aprecia en la lámina:

9. En relación con esta última materia, 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.

Conforme al Diccionario de la Real Academia de la Lengua, “arbitrario” significa: Sujeto a la libre voluntad o al capricho antes que a la ley o a la razón. Por su parte, conforme al Diccionario Panamericano de Español Jurídico, “arbitrario” es el Acto o proceder contrario a la justicia, la razón o las leyes dictado solo por voluntad o capricho de su autor, sin un razonamiento suficiente y sin explicación bastante de las razones en que se basa o careciendo estas de cualquier fundamento serio.

En ese sentido, basta recordar que es Resolución DOM N° 147/2023, el que establece los metros construidos autorizados bajo el permiso o superficie total del Proyecto, que son 13.651,82 metros cuadrados y que están destinados a la construcción de las Casas 1 a 54 y la portería y anexos. En el caso de las casas 20 a 32 no se contemplan en los terrenos de las mismas otras construcciones, obras o acciones que las casas mismas y las obras de urbanización, agua potable, alcantarillado, electricidad y redes de aquellas, se ejecutarán desde las cotas de emplazamiento de las casas hacia el Norte, por lo que no ingresan al Sur de los respectivos terrenos y menos a las áreas sin obras ni intervención.

Ergo, la determinación de la no intervención no se trata de algo arbitrario, irracional o caprichoso, sino de la ejecución de un proyecto conforme a la ley y sus permisos. Asimismo, y tal como se explicará en el próximo capítulo, los permisos de edificación que han sido válidamente emitidos por la DOM de Lo Barnechea, como es el Permiso de Edificación N° 147/2023, son actos administrativos y, por tanto, gozan de presunción de legalidad y validez. En este sentido, si la DOM Lo Barnechea hubiera detectado alguna irregularidad al aprobar el Permiso y sus planos oficiales, debió haberlo representado en dicha oportunidad, cuestión que ciertamente no ocurrió.

Así las cosas, en el presente caso, en relación con los lotes 20 a 32, no existen mas metros autorizados construir por el permiso que aquellos destinados a las casas del proyecto, por lo que no podrían ejecutarse ni menos, otorgarse la recepción municipal de eventuales “obras ejecutadas” fuera de los permisos de edificación otorgados por la DOM de Lo Barnechea. Las Direcciones de Obras Municipales ejercen el rol fiscalizador de velar porque la ejecución del proyecto se ciña estrictamente a los permisos de edificación aprobados, de constatarlo así al momento de otorgar la recepción municipal, así como de velar por cualquier eventual obra que pudiese realizarse al margen de dichas autorizaciones

Todo lo anterior es sin perjuicio de las servidumbres que limitan la construcción en el predio, de los permisos de edificación declaran expresamente qué la porción de los lotes 20 a 32, de 0,39 hectáreas, sería un área sin intervención, y que dicha limitación de no construir ha sido incorporada en el Reglamento de Copropiedad del Condominio, que a su vez se encuentra inscrito como un gravamen de los predios en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Además, todo lo anterior es sin perjuicio que se ha optado por no realizar intervenciones en dicha zona, por la simple razón que se trata de un área de altas pendientes.

1. Los Permisos de Edificación emitidos por la DOM Lo Barnechea, dan cuenta de las altas pendientes del terreno.

Que el predio donde se encuentran las 54 casas es un predio con pendientes, es un hecho que la propia DOM Lo Barnechea ha acreditado en numerosos documentos y permisos. Por ejemplo, el Permiso de Edificación N° 36/2016, constata en su página N° 2, que el predio tiene una pendiente promedio superior al 40%, tal como se aprecia en la lámina:



DISTANCIAMIENTOS	3,00	4,52			
(1) Aumenta la constructibilidad de 0,42 en un 30% por Beneficio de Fusión de Terrenos, según Art. 63° LGUC (2) Declara <u>pendiente promedio del terreno de 40,88%</u> , según Art. 3.3.2.2. PRMS					
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	108+22 visitas= 130 (incluye 3 Disc.)		ESTACIONAMIENTO PROYECTO	108+27 visitas= 135 (incluye 3 Disc.)	

Cuestión ratificada en los subsecuentes permisos, como la Resolución de Modificación de Permiso de Edificación N° 37/2018 (página 2), como se aprecia en la lámina:

DISTANCIAMIENTOS	3,00 mts.	3,25 mts.		
(1) Aumenta la constructibilidad de 0,42 en un 30% por Beneficio de Fusión de Terrenos, según Art. 63° LGUC (2) Declara <u>pendiente promedio del terreno de 40,88%</u> , según Art. 3.3.2.2. PRMS (3) Computa 7.260,81 m2 de ocupación de suelo.				
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	162 + 32 Visitas = 194 (Incluye 3 Disc)		ESTACIONAMIENTO PROYECTO	162 +

Y ratificado en la Resolución DOM N° 147/2023, y especialmente, en sus planos oficiales oficiales (Master Plan “L-01”). La pendiente del terreno excede el 40%, tal como se aprecia en la lámina:

CALCULO PENDIENTE DE TERRENO							
ESCALA 1 : 2000							
COTA	LARGO	COTA	LARGO	COTA	LARGO	COTA	LARGO
875.00	258.59	900.00	412.64	925.00	614.83	950.00	617.72
880.00	260.87	905.00	438.49	930.00	628.21	955.00	511.05
885.00	263.30	910.00	594.09	935.00	762.85	960.00	411.25
890.00	265.18	915.00	606.51	940.00	706.45	965.00	264.59
895.00	266.81	920.00	601.61	945.00	668.49	970.00	218.17
Largo Parcial:	1.314,75	Largo Parcial:	2.653,34	Largo Parcial:	3.380,83	Largo Parcial:	2.022,78
LARGO TOTAL DE CURVAS TOPOGRAFICAS						9.371,70	
CALCULO PENDIENTE PROMEDIO							
Fórmula		Dónde:					
$S = (I \times L \times 100) / A$		S = Pendiente Promedio Expresada en Porcentaje					
		I = Distancia Vertical, en metros, entre Curvas Sucesivas					
		L = Largo Total, de la Sumatoria, de Curvas Topográficas					
		A = Superficie Neta de Terreno					
$S = (5,00 \times 9.371,70 \times 100) / 114.526,88 = \underline{40,91\% \text{ PENDIENTE PROMEDIO}}$							

Lo anterior es de la mayor relevancia, porque el área denominada la “porción de los lotes 20 a 32”, de 0,39 hectáreas, es precisamente un área de altas pendientes, según lo ha acreditado la propia SMA..

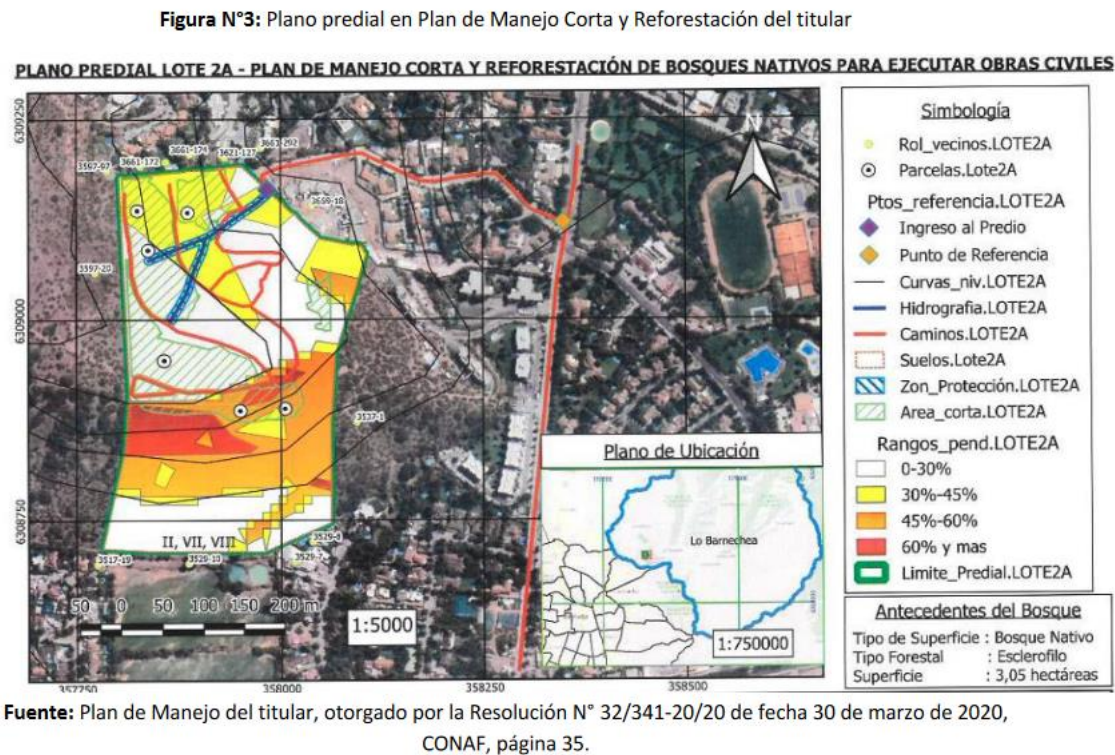
2.
- La propia SMA ha establecido que el área denominada la “porción de los lotes 20 a 32, de 0,39 hectáreas”, es un área de altas pendientes .

Cabe señalar que es la propia SMA, la que ha establecido previamente, que en el área denominada como “porción de los lotes 20 a 32”, es una zona de altas pendientes, y por tanto, no se puede construir.

En efecto, al evacuar su informe ante el Segundo Tribunal Ambiental en la causa rol R-373-2022, de fecha 24 de noviembre 2022, la propia SMA señaló que ya se había ponderado debidamente la posibilidad que los propietarios individuales, una vez, adquiridos los predios, pudieran realizar nuevas construcciones. Específicamente, la SMA señaló que había realizado una revisión de los planos del Plan de Manejo de CONAF y analizado asimismo el archivo “KMZ” y había llegado a la conclusión que, dadas las pendientes de dicha área, no resultaba plausibles que los propietarios individuales realizaran nuevas construcciones.

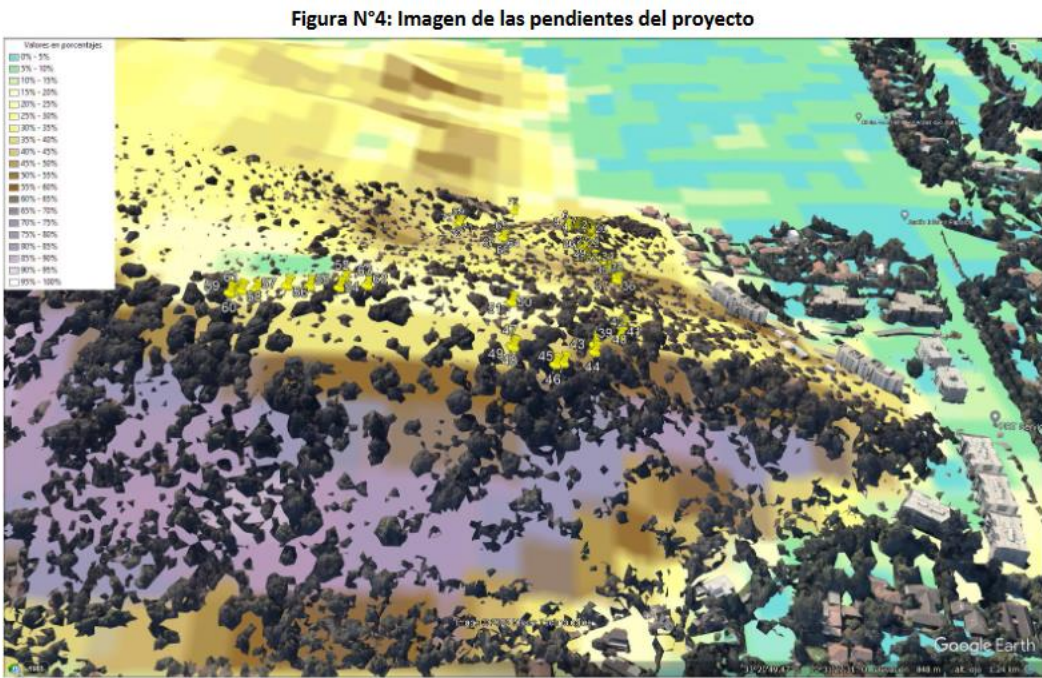
La SMA señaló en su informe al Tribunal Ambiental, que había constatado que dicha área, correspondiente a la porción de los lotes 20 a 32, era de altas pendientes:

- “33. El argumento planteado por la reclamante no se ajusta a los antecedentes recopilados por la SMA en la etapa de investigación y por esta razón debe ser rechazado.
34. Al respecto, la reclamante no considera que la posibilidad de construcción de los propietarios en su terreno de uso y goce exclusivo se encuentra limitada por el factor de las pendientes que existen en el sector (...).
35. Estas pendientes se encuentran graficadas en el Plan de Manejo del titular, otorgado por la Resolución N° 32/341-20/20 de fecha 30 de marzo de 2020, el cual grafica las pendientes de la siguiente forma:



36. En esta imagen se puede apreciar, para el sector de las 1,1 hectáreas, que la pendiente existente es de colores naranja y rojo, es decir, pendientes de un 45% a 60% y de 60% y más, respectivamente. Por esta razón, y como dio cuenta la resolución reclamada, no es posible intervenir en dichos sectores.
37. Dicha imagen se condice con lo observado en el kmz del área de ubicación del proyecto, que da cuenta que efectivamente las mayores pendientes se encuentran a partir de las 1,1 hectáreas de uso y goce exclusivo, que no fueron consideradas por la SMA como área intervenida para efectos de determinar el área de emplazamiento del proyecto.
38. En el KMZ de la Figura N°3, se observa que las pendientes son de un 45 % a un 65% en el área de no intervención (...)





**Fuente:** elaboración propia en base a KMZ anexo al IFA DFZ-2021-2249-XIII-SRCA.

39. La resolución que archivó la denuncia de la Municipalidad da cuenta que la SMA ponderó los antecedentes respecto a las restricciones de construcción que significan las pendientes. Así, el contrato de servidumbre acompañado por el titular el 4 de mayo de 2021, da cuenta de las restricciones que podrían experimentar los propietarios por la existencia de pendientes mayores al 10% que contempla el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) ”.

De este modo, es la propia SMA, que ha determinado previamente que, en el área denominada actualmente como “porción de los lotes 20 a 32”, es un área de altas pendientes. De este modo, existe una razón plenamente justificada para no construir en dicha área, y es que se trata de un área de fuertes pendientes. La propia SMA así lo ha constatado en el pasado.

E. La existencia de numerosos documentos que acreditan que el total de la zona intervenida será menor a 7 hectáreas. Así, no se trata de un cálculo arbitrario.

1. Miradores de La Dehesa SpA. Solicitó oportunamente a la DOM de Lo Barnechea, la aprobación de la modificación del permiso de edificación N°36/2016 y Modificación N°37/2018 y los planos oficiales del proyecto, para efectos de que las superficies intervenidas y no intervenidas quedaran claramente graficadas. La tramitación de esa modificación de permiso tomó un largo tiempo y fue aprobada por la DOM mediante la Resolución DOM N° 147/2023, que fue otorgada sin reparos por el organismo.

Tal como se ha señalado la sentencia del Ilustre Segundo Tribunal Ambiental, de 13 de septiembre de 2023, dictada en la causa rol R-373-2022, resolvió que la SMA debía estarse a los planos oficiales del proyecto de las 54 casas, a efectos de determinar la superficie total intervenida y así resolver, en último término, si aquel debe someterse al SEIA, conforme al criterio establecido en la letra h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, en relación al literal h.1.3. del artículo 3° del Reglamento del SEIA.

Asimismo, dicha magistratura, en la parte resolutive de la sentencia, ordenó a la SMA que dictara una nueva resolución sobre la base de los documentos y planos oficiales emanados de la DOM Lo Barnechea.

Lo anterior es precisamente lo que ha ocurrido en el presente caso. El titular del proyecto de las 54 casas, Miradores de La Dehesa SpA, ha cumplido exactamente lo indicado por la sentencia, en el sentido de solicitar la aprobación de nuevos planos del proyecto a la DOM Lo Barnechea, que explicitaran las áreas intervenidas y no intervenidas, los cuales fueron aprobados en conjunto con la Resolución de Modificación de Permiso DOM N° 147/2023.

Estos planos actualizados del proyecto, denominados Master Plan “L-01” establecen de forma explícita lo requerido por el Segundo Tribunal Ambiental. En efecto, de la mera revisión de los mismos consta una superficie intervenida de 6,81 hectáreas, es decir, inferior a las 7 hectáreas indicadas en el literal h.1.3. del artículo 3° del Reglamento del SEIA, tal y como consta en las siguiente imagen:

ESQUEMA AREAS CON & SIN INTERVENCION		
ESCALA 1 : 2000		
CUADRO RESUMEN DE AREAS CON & SIN INTERVENCION		
AREA	DESCRIPCION	M2
1 (CON INTERVENCION)	EJECUCION PREDOMINANTE DE PROYECTO	68.126,53
	CONSIDERA: a) TOTALIDAD POLIGONOS USO Y GOCE EXCLUSIVO DESDE 01 A 19 y 33 A 54. b) UNA PORCION DE POLIGONOS DE USO Y GOCE EXCLUSIVO DESDE 20 A 32. c) AREAS VERDES INTERIORES DESDE 02 A 08; 10 y 12; MAS UNA PORCION DE 09. d) CIRCULACION Y AREAS REMANENTES. e) PORCION DE SENDERO PERIMETRAL	
TOTAL AREA CON INTERVENCION		68.126,53
A (SIN INTERVENCION)	AREA VERDE COMUN	2.625,58
	CONSIDERA: a) AREA VERDE INTERIOR 01. b) UNA PORCION DE SENDERO PERIMETRAL	
B (SIN INTERVENCION)	AREA VERDE COMUN	1.733,85
	CONSIDERA: a) UNA PORCION DE AREA VERDE INTERIOR 09. b) UNA PORCION DE SENDERO PERIMETRAL	
C (SIN INTERVENCION)	AREA VERDE COMUN	6.086,33
	CONSIDERA: a) AREA VERDE INTERIOR 11. b) UNA PORCION DE SENDERO PERIMETRAL	
D (SIN INTERVENCION)	PORCION AREA USO Y GOCE EXCLUSIVO POLIGONOS 20 A 32	3.939,79
E (SIN INTERVENCION)	AREA COMUN 1A + 1A* > SERVIDUMBRE PERPETUA	32.014,80
TOTAL AREA SIN INTERVENCION		46.400,35
TOTAL LOTE 2A	TOTAL CON INTERVENCION + TOTAL SIN INTERVENCION	114.526,88

De este modo, que la zona intervenida será menor de siete hectáreas, lo que no es en absoluto un cálculo arbitrario, sino que, consta en los planos oficiales del proyecto debidamente aprobados por la DOM de Lo Barnechea en un acto administrativo, esto es, la Resolución DOM N° 147/2023, cumpliéndose con ello, en forma con el tenor y fondo de lo ordenado por la sentencia del Segundo Tribunal Ambiental.

2.
- La Resolución 147/2023 de la DOM Lo Barnechea, es un acto administrativo dictado válidamente por la DOM dentro de sus competencias. Así, goza de una presunción de legalidad, puede ejecutarse, y sus efectos no se alteran de no mediar orden de suspensión de la autoridad administrativa o judicial conforme al artículo 3° de la Ley N° 19.880. De este modo, la misma DOM no puede pretender desconocer sus efectos en un mero Oficio.

En el acápite anterior, hemos señalado que la DOM de Lo Barnechea, ha emitido la Resolución DOM N° 147/2023, la cual ha aprobado modificaciones para el permiso de edificación del proyecto de las 54 casas y, específicamente, ha aprobado el nuevo Master Plan del Proyecto, en el cual se han incluido específicamente, un detalle explícito de las áreas intervenidas y no intervenidas del proyecto. Cabe señalar que la Resolución DOM N°

147/2023 fue emitida sin reparos por parte de la DOM de Lo Barnechea. De este modo, se trata de un acto administrativo válidamente dictado por la DOM dentro de sus competencias.

Lo anterior tiene una importancia capital en el presente caso. La Resolución DOM N° 147/2023, en tanto acto administrativo, goza de una presunción de legalidad y validez, puede ejecutarse, y también goza de estabilidad, en el sentido que sus efectos sólo podrían alterarse en caso de mediar orden de suspensión de la autoridad administrativa o judicial conforme al artículo 3° de la Ley N° 19.880 de Bases del Procedimiento Administrativo ("LBPA"), cuestión que ciertamente no ha ocurrido en el presente caso. De este modo, la DOM de Lo Barnechea, no puede pretender desconocer los efectos de dicho acto administrativo.

Sobre lo anterior, en nuestro sistema jurídico, el concepto de acto administrativo está contenido en el artículo 3° de la LBPA. La norma señala que se entiende por actos administrativos, todas las decisiones formales de los órganos del Estado:

*Art. 3°.- Concepto de Acto administrativo. Las decisiones escritas que adopte la Administración se expresarán por medio de actos administrativos.*

*Para efectos de esta ley se entenderá por acto administrativo las decisiones formales que emitan los órganos de la Administración del Estado en las cuales se contienen declaraciones de voluntad, realizadas en el ejercicio de una potestad pública.*

*Los actos administrativos tomarán la forma de decretos supremos y resoluciones.*

*El decreto supremo es la orden escrita que dicta el Presidente de la República o un Ministro "Por orden del Presidente de la República", sobre asuntos propios de su competencia.*

*Las resoluciones son los actos de análoga naturaleza que dictan las autoridades administrativas dotadas de poder de decisión.*

*Constituyen, también, actos administrativos los dictámenes o declaraciones de juicio, constancia o conocimiento que realicen los órganos de la Administración en el ejercicio de sus competencias.*

*Las decisiones de los órganos administrativos pluripersonales se denominan acuerdos y se llevan a efecto por medio de resoluciones de la autoridad ejecutiva de la entidad correspondiente.*

*Los actos administrativos gozan de una presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios, desde su entrada en vigencia, autorizando su ejecución de oficio por la autoridad administrativa, salvo que mediere una orden de suspensión dispuesta por la autoridad administrativa dentro del procedimiento impugnatorio o por el juez, conociendo por la vía jurisdiccional.*

En interesante destacar que, en nuestro país, dado el texto expreso del artículo 3° LBPA, el concepto de acto administrativo está consagrado en términos amplios. Son actos administrativos todas las decisiones formales de la Administración que se expresan por escrito y, que contienen declaraciones de voluntad, realizadas en el ejercicio de una potestad pública.

Sobre los efectos de los actos administrativos, el inciso 8° del artículo 3° LBPA señala que son cuatro efectos principales. La presunción de legalidad, la de ejecutoriedad, el imperio y la estabilidad de los actos administrativos:

*Artículo 3° (...)*

*Los actos administrativos gozan de una presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios, desde su entrada en vigencia, autorizando su ejecución de oficio por la autoridad administrativa, salvo que mediere una orden de suspensión dispuesta por la autoridad administrativa dentro del procedimiento impugnatorio o por el juez, conociendo por la vía jurisdiccional.*

En lo que interesa, el primer efecto de los actos administrativos es la "presunción de legalidad". En palabras del profesor de Derecho Administrativo y ex Contralor General de la República Jorge Bermúdez, esta presunción significa que "los actos administrativos son legales mientras no se diga lo contrario por el Juez o por la propia Administración".<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Bermúdez, Jorge (2011). Derecho Administrativo General. Santiago, Editorial Thompson Reuters, pág. 124.

Es interesante destacar que esta presunción de legalidad no es una presunción de carácter probatorio, sino que, por el contrario, se refiere a la validez del acto.<sup>8</sup> Dicho de otro modo, los actos administrativos son válidos y pueden ejecutarse plenamente por la Administración, de no mediar orden de un Tribunal o de la propia autoridad administrativa declaren su ineficacia mediante una resolución judicial o mediante un nuevo acto administrativo.

De este modo, conforme a la presunción de legalidad del artículo 3° de la LBPA es carga del eventual reclamante, acreditar que el acto administrativo no cumple o satisface los elementos reglados o discrecionales, que acreditan su legalidad.<sup>9</sup> De no mediar tal declaración, siempre se presume la legalidad del acto.

Una de las principales manifestaciones o consecuencias que se derivan de la presunción de legalidad, es la denominada “estabilidad” de los actos administrativos, también denominada “conservación” o “inmutabilidad” de los actos administrativos.<sup>10</sup> La estabilidad significa que los actos administrativos ni sus efectos, no se alteran de no mediar un acto de autoridad explícito en tal sentido, ya se administrativa o judicial, que declare su ineficacia.

Sobre lo anterior, recordemos que según el inciso 8° del artículo 3° LBPA, los actos administrativos siempre se pueden ejecutar, de mediar *“una orden de suspensión dispuesta por la autoridad administrativa dentro del procedimiento impugnatorio o por el juez, conociendo por la vía jurisdiccional”*. La doctrina ha destacado que la estabilidad significa que los actos administrativos no se alteran, de no mediar un acto de autoridad explícito de por medio en tal sentido:

*“Los actos administrativos no se alteran mientras la autoridad no los modifique o los deje sin efecto. Sin embargo, algunos actos, por crear, reconocer o declarar derechos subjetivos, no pueden ser revocados o invalidados por la administración”*.<sup>11</sup>

En el mismo sentido, el Profesor de Derecho Administrativo Enrique Silva Cimma ha explicado la estabilidad de la siguiente manera:

*“LA ESTABILIDAD: Significa que los efectos del acto administrativo no se alteran con el transcurso del tiempo, vale decir, se mantienen inmutables hasta la extinción del acto que lo origina.*

*Esta característica difiere de la clasificación de los actos administrativos según su vigencia en el tiempo –actos instantáneos, transitorios y permanentes- pues mientras la estabilidad se refiere a la no alteración de los efectos del acto mientras éste exista, la calidad de los instantáneos, transitorios o permanentes se refiere a la duración de la existencia del acto, es decir, su permanencia en el tiempo.*

*Luego, aunque un acto administrativo tenga la calidad de instantáneo o transitorio, siempre presentará la característica de ser estable, es decir, que sus efectos no*

---

<sup>8</sup> Valdivia, José Miguel (2018). Manual de Derecho Administrativo. Valencia, Tirant Lo Blanch, págs. 202-203.

<sup>9</sup> DÉCIMO TERCERO: Que la anotada distinción es compartida por la doctrina comparada. En este sentido, Jean Rivero señala que “el acto administrativo modifica unilateralmente las situaciones jurídicas, siendo ello una manifestación del imperio público. Así, el acto administrativo se beneficia de la presunción de legalidad, antes de toda verificación por el juez, de lo que se siguen las siguientes consecuencias: i) La afirmación de una situación jurídica nueva es creada inmediatamente: el particular en quien recae la decisión se encuentra, desde el momento que se dicta, titular del derecho o deudor de la obligación; acreedor o deudor; obligado a hacer o no hacer; investido de un estatuto nuevo, etc.”. A continuación, el mismo autor expresa que “ii) El particular puede hacer caer la presunción de legalidad, reclamando la ilegalidad del acto ante el juez (...) iii) Pero el recurso ante el juez no es suspensivo, sino que el acto administrativo produce plenos efectos hasta que el juez declare la ilegalidad y, por otra parte, corresponde al particular probar la ilegalidad del acto. Este privilegio hace que la autoridad del acto que se le otorga al acto, los efectos del mismo, se produzcan en forma previa a cualquier verificación anterior por el juez” (Rivero, Jean, Droit Administrative, 3° edición, París, Dalloz, 1965, pp. 88-89. Traducción libre). Sentencia de la Excma. Corte Suprema rol N° 55.176-2016.

<sup>10</sup> Díaz de Valdez, José y Enteiche, Nicolás (2015). La estabilidad de los actos administrativos urbanísticos. Revista Actualidad Jurídica N° 31, pág. 236.

<sup>11</sup> Carmona, Carlos (2005). Apuntes de Derecho Administrativo, Facultad de Derecho U. de Chile, pág. 54.



*cambien y sean inmutables, claro está que la duración de esta cualidad estará en relación directa con la mayor o menor existencia del acto mismo”.*<sup>12</sup>

Criterio ratificado por la jurisprudencia de la Excm. Corte Suprema. Solo un acto de autoridad posterior -administrativa o judicial- que declare explícitamente la ineficacia del acto administrativo pretérito, hace que dicho acto pierda sus efectos:

*“Que, más aún, importa explicitar que, como consecuencia de la presunción de legalidad, la eficacia del acto gubernativo no depende, al menos en principio, de su eventual invalidez. En otras palabras, de mediar realmente un vicio que amerite la pérdida de eficacia del acto, mientras no concurra una declaración que lo constate, el mismo debe ser cumplido por todos sus destinatarios, pues la presunción de legalidad de que se halla revestido excluye cualquier posibilidad de obstaculizar su aplicación o de rehuir su cumplimiento, salvo “una orden de suspensión dispuesta por la autoridad administrativa dentro del procedimiento impugnatorio o por el juez, conociendo por la vía jurisdiccional”.*<sup>13</sup>

**Todo lo anterior tiene una importancia capital en el presente caso. Si la DOM de Lo Barnechea, ejerciendo válidamente las competencias que le confiere el Ordenamiento Jurídico, dictó un acto administrativo, esto es, la Resolución N° 147/2023, la cual aprobó el Máster Plan del proyecto de las 54 casas, incluyendo el esquema de áreas con y sin intervención, dicho acto administrativo goza de una presunción de legalidad. Al gozar de una presunción de legalidad, el acto se reputa válido, y puede ejecutarse por parte de los destinatarios. Sus efectos no pueden ser posteriormente desconocidos por la misma DOM que lo emitió, a menos que tramite un procedimiento en tal sentido.**

A mayor abundamiento, la DOM de Lo Barnechea, que cuenta con amplias facultades para controlar que los proyectos se ajusten a la normativa, tuvo oportunamente la posibilidad de estudiar la solicitud de Miradores de La Dehesa SpA, y no observó ni reparó la solicitud ni el Master Plan del proyecto, ni tampoco el esquema de áreas intervenidas, limitándose a emitir la Resolución N° 147/2023.

De este modo, el Oficio DOM N° 409/2023, en el cual la DOM de Lo Barnechea informó a la SMA, que las denominadas “áreas sin intervención” señaladas en Master Plan “L-01” eran una mera condición “**arbitraria**” atribuida por el titular del proyecto, y que la DOM en último término, no podía certificar su no intervención, dicho postulado no es efectivo, puesto que dicha comunicación no puede desconocer la Resolución DOM N° 147/2023, un acto administrativo dictado por la propia DOM sin reparos, y que, según lo explicado, goza de una presunción de legalidad y validez, y asimismo, sus efectos gozan de estabilidad, en el sentido que solo pueden ser dejados sin efecto, de mediar una orden administrativa o judicial en tal sentido -cuestión que ciertamente, no ha ocurrido-.

3. El Reglamento de Copropiedad del Condominio de las 54 casas, debidamente inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del CBR, recoge expresamente, como un gravamen, el área total de intervención del proyecto así como las limitaciones a construir en la denominada “porción de los lotes 20 a 32”.

De forma adicional, cabe señalar que el Reglamento de Copropiedad del Condominio de las 54 casas, recoge expresamente, como un gravamen para el condominio, tanto las áreas intervenidas totales, así como las limitaciones a construir en el área denominada “porción de los lotes 20 a 32”.

En efecto, el “Reglamento de Copropiedad del Condominio Roof de La Dehesa”, otorgado por escritura pública de fecha 01 de febrero 2024, en la Notaría de Santiago de don Iván

<sup>12</sup> Silva Cimma, Enrique (1996). Derecho Administrativo Chileno y Comparado. Introducción y Fuentes. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, pág. 117.

<sup>13</sup> Sentencia de la Excm. Corte Suprema rol N° 7.127-2017.

Torrealba Acevedo bajo el Repertorio N°1.930-2024, establece en sus cláusulas primera y segunda, las características del inmueble consistente en el Lote 2 A de calle Nueva La Dehesa N°12.090, de la Comuna de Lo Barnechea, los permisos urbanísticos del mismo otorgadas por la DOM Lo Barnechea, las Servidumbres de Destino existentes, como asimismo las superficies del Proyecto Condominio Roof La Dehesa, estableciendo con claridad y precisión las áreas con y sin intervención, todo ello conforme al Permiso de Edificación y sus modificaciones. Asimismo, el Reglamento establece expresamente como un gravamen que, en el área denominadas “porciones de los lotes 20 a 32” no pueden ser intervenidos mediante obras y acciones (los destacados originales):

***PRIMERO:** (...) Dos) En el Lote Dos A antes referido, se construye un Condominio Tipo A denominado Condominio Roof La Dehesa (...). El permiso de edificación lleva el número treinta y seis / dos mil dieciséis (...) modificado por Resolución número treinta y siete / dos mil dieciocho (...) y por resolución número ciento cuarenta y siete / dos mil veintitrés otorgados por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea.*

***SEGUNDO:** El Lote Dos A tiene una superficie total de ciento catorce mil quinientos veintiséis coma ochenta y ocho metros cuadrados. El Condominio se encuentra emplazado principalmente en la zona centro y en la zona norte del Lote Dos A y se ha reservado la zona sur para servidumbre de destino de áreas verdes referida en el número Tres) SEIS de la cláusula precedente, las que están materializadas en las Áreas Comunes Uno A y Uno A Prima. **El Condominio proyectado en Lote Dos A tiene áreas de intervención de obras y acciones y sectores sin intervención.** Conforme al Masterplan vigente del Condominio, esto es, el plano oficial de la Modificación de Permiso de Edificación aprobado por Resolución número ciento cuarenta y siete / dos mil veintitrés de veintiséis de julio de dos mil veintitrés, de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea, **existe un total de ÁREAS CON INTERVENCIÓN de sesenta y ocho mil ciento veintiséis coma cincuenta y tres metros cuadrados** que está compuesta por las áreas de ejecución predominante del proyecto (...). Por su parte, existe un total de **ÁREAS SIN INTERVENCIÓN de cuarenta y seis mil cuatrocientos coma treinta y cinco metros cuadrados** (...). Se deja constancia que las Casas veinte a treinta y dos tienen en sus terrenos de uso y goce exclusivo, porciones o sectores que no pueden ser intervenidos con obras y acciones, las cuales se encuentran graficadas en el plano de permiso de edificación número ciento cuarenta y siete / dos mil veintitrés de fecha veintiséis de julio de dos mil veintitrés, otorgados por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea, por lo que en consecuencia, los propietarios no podrán realizar en esas porciones o sectores graficados en el plano, obras o acciones.*

Dicho Reglamento de Copropiedad fue debidamente inscrito como un gravamen del predio denominado Lote 2A donde se ejecuta el proyecto, a fs. 8227, N° 9409 del año 2024, en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Este documento fue debidamente acompañado a la SMA mediante escrito de 19 de marzo 2024.

De este modo, que el total de la zona intervenida sea menor de siete hectáreas, y que el área denominada “porciones de los lotes 20 a 32” no puedan ser intervenidos, no es en absoluto arbitrario, sino que, consta expresamente en el Reglamento de Copropiedad del Condominio ROOF, que a su vez, ha sido inscrito como un gravamen, en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

4. Es un hecho acreditado que la propia SMA en tres actuaciones distintas (informe de fiscalización DFZ-2021-2249-XIII-SRCA; Resolución Exenta. 1596/2022; y escrito “evacúa traslado” del 24/11/2022 ante el 2TA) concluyó que el proyecto de las 54 casas intervenía un área menor a las 7 hectáreas.

Finalmente, cabe señalar que la propia SMA, en tres actuaciones sucesivas, concluyó que el Proyecto ROOF o de las 54 casas, intervendrá un área menor de 7 hectáreas. Son hechos verificados por la autoridad, los que no pueden ser modificados.

En primer lugar, **el Informe Técnico de Fiscalización Ambiental N° DFZ-2021-2249-XIII-SRCA**, elaborado por la División de Fiscalización de la SMA, que incluyó tanto análisis documental como visitas en terreno, concluyó que el proyecto intervendría un área menor a las siete hectáreas y que, por tanto, no correspondía ingresar al SEIA según la tipología del numeral h.1.3) del artículo 3° del Reglamento SEIA. Dicho informe señala en sus conclusiones en relación al área de intervención del proyecto, que:

*“(...) **III. Respecto a instrucciones impartidas por el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA).***

*Con fecha 13 de marzo de 2020, el Servicio de Evaluación Ambiental, Dirección Ejecutiva Impartió el ORD DE N°20209910245, el cual Instruye y uniforma criterios en relación a la aplicación de los literales g) y h) del artículo 3 del RSEIA, donde indica en aplicación al análisis de este informe:*

*C. Criterio para determinar las “7 hectáreas” señaladas en el subliteral h.1.3) del artículo 3 del RSEIA que especifica: “...la superficie que debe considerarse para efectos de aplicar este sub literal es aquella acorde con la intervención real (obras y acciones) del proyecto o actividad...”.*

*Por lo tanto, para efectos del análisis del literal se considerará únicamente la superficie intervenida por el titular, no aquella total que considere áreas sin intervención.*

***IV. Respecto al análisis de pertinencia de ingreso presentado por el titular, para el literal h), es posible indicar que:***

*El Proyecto aquí analizado no constituye un proyecto inmobiliario, según los siguientes antecedentes:*

- El Proyecto no se emplaza en un área rural o de extensión urbana. De acuerdo a sus certificados, autorizaciones y sus modificaciones, este estaría ubicado en un área urbana.*
- El Proyecto, de acuerdo al requisito sobre un sistema propio de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, el Titular presenta los antecedentes que permiten aseverar que las viviendas se conectarán a la red pública de agua potable y recolección de aguas servidas, por lo tanto, no tendrán un sistema propio en estas materias.*
- Respecto a la incorporación al dominio público de vías expresas o troncales, es posible indicar que el proyecto no considera este tipo de incorporación, únicamente considera vías interiores con conexión a vías locales.*
- Respecto a la superficie de ocupación del proyecto, referido a aquellas áreas donde se intervendrán, de acuerdo al instructivo estas deberán considerar superficie con intervención real (obras y acciones), no aquella superficie que, si bien fue otorgada por permisos y autorizaciones sectoriales, no será intervenida. Es así como es posible indicar que la superficie intervenida será de 6,9 hectáreas, superficie próxima al umbral de 7 hectáreas establecido por el RSEIA.*

*Dado lo anterior, es posible indicar que el proyecto no corresponde a uno listado en el artículo 10 de la Ley 19.300, específicamente en el literal h), dado que no cumple con las características de un proyecto inmobiliario. No obstante, es de relevancia indicar la proximidad a la superficie como umbral establecido en el SEIA, correspondiendo a 6,9 hectáreas de superficie (...)* (Informe Técnico de Fiscalización Ambiental N° DFZ-2021-2249-XIII-SRCA, página 15).

Y ratificado en las conclusiones generales del Informe por la SMA:

## 5 CONCLUSIONES

*En consideración a los hechos constatados por medio del examen de información y actividad de inspección ambiental, asociados los Instrumentos de Carácter Ambiental indicados en el punto 3, es posible indicar que el “Proyecto de las 54 casas” de Miradores de la Dehesa SpA, no corresponde a aquellos que deben ser sometidos a evaluación ambiental obligatoriamente, por los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley 19.300, dado que:*

*- No cumpliría con las características de proyecto inmobiliario de acuerdo al desarrollo del informe. Sin perjuicio de ello es relevante indicar que la superficie de ubicación del proyecto, respecto a sus obras y actividades, sería de 6,9 hectáreas (...)” (Informe Técnico de Fiscalización Ambiental N° DFZ-2021-2249-XIII-SRCA, página 29).*

En segundo lugar, **la Resolución Exenta 1596/2022 SMA** también concluyó que el proyecto de las 54 casas intervenía un área inferior a las siete hectáreas y que, por tanto, no aplicaba la tipología del numeral h.1.3) del artículo 3° RSEIA. Así lo concluyen expresamente los considerando N° 23° y 40° de la referida resolución (los destacados son originales):

*23° Con relación a la aplicación del subliteral h.1.3), el proyecto se emplaza en una superficie de 11,4 hectáreas. Sin embargo, **las áreas que serán efectivamente intervenidas ascienden a 6,83 hectáreas.***

*Al respecto, el **ORD. N°20209910245 de 13 de marzo de 2020 del SEA**, que “Instruye y uniforma criterios en relación a la aplicación de los literales g) y h) del artículo 3 del Decreto Supremo N°40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”, **dejado sin efecto mediante el Ordinario N°202299102468, de fecha 01 de Junio de 2022 del SEA, pero vigente durante la ejecución de las primeras obras asociadas al proyecto**, establecía en relación al literal h.1.3) que “(...) la superficie que debe considerarse para efectos de aplicar este sub literal es aquella acorde con la **intervención real (obras y acciones) del proyecto o actividad**, considerando que el espíritu de la norma tras el literal h), es el evaluar aquellos proyectos industriales o inmobiliarios susceptibles de generar emisiones en zonas que se encuentran latentes o saturadas, evitando de este modo, que proyectos o actividades de menor envergadura ingresen al SEIA, y que se alejen del propósito de esta norma y del objetivo preventivo del SEIA” (énfasis agregado).*

*Sin perjuicio de lo señalado por el SEA, cabe precisar que este subliteral se refiere al término “superficie”, **sin especificar si dicha expresión se refiere a “superficie predial” o “construida”.***

*En este contexto, la SMA ha entendido que la consideración de la “intervención real” a la que aludía el SEA, debe ser aplicada en aquellos casos en que **el titular efectivamente entregue datos específicos respecto a las áreas a intervenir** en su proyecto, tomando siempre en cuenta lo que el proyecto global significa como proyecto inmobiliario sobre el terreno, es decir, no solamente las eventuales obras de habilitación que pueda ejecutar el desarrollador, sino todas las obras que finalmente intervendrán el mismo. **En caso contrario, es decir, si el titular no entrega datos para calcular la superficie real del proyecto, tomando en cuenta todas las eventuales obras que se ejecutarán, ya sea por el titular o por terceros, se debe considerar la superficie total asociada al rol del predio de emplazamiento del proyecto.***

*Lo anterior, se extrae de la distinción que el mismo RSEIA efectúa para la voz “superficie”, respecto a la letra b) del literal g.1.2. del RSEIA, donde se utiliza esta expresión acompañada de la precisión “superficie predial”, en contraste con la “superficie construida”. Efectivamente, en el instructivo antes citado, el SEA indicaba que “(...) **la superficie predial a la que se refiere este subliteral, dice relación con la superficie que el proyecto construirá y/o intervendrá. Es decir, el titular de un predio, podría justificar que utilizará como superficie total sólo una parte del predio, independientemente de el o los roles del mismo. No obstante lo anterior, es importante destacar que, si el titular no entrega mayores antecedentes respecto a la superficie predial de su proyecto, lo cual es de su responsabilidad, la***

**información asociada a la superficie informada para el rol de un inmueble es un dato que se podría utilizar para los efectos de definir la superficie predial de un proyecto" (énfasis agregado).**

Así, esta SMA estima que **el alcance del subliteral h.1.3) debe analizarse caso a caso**, a fin de determinar si corresponde considerar la superficie total de emplazamiento del proyecto (superficie predial), o la superficie intervenida (superficie construida), dado que la expresión "superficie" no puede implicar siempre la consideración de todo el terreno de emplazamiento del proyecto, ni tampoco la consideración de intervenciones reales sin más. Lo anterior, resulta del todo lógico a la luz de las distinciones de "superficie" antes citadas: si el propio RSEIA especifica distintas aplicaciones para la voz "superficie" para proyectos inmobiliarios en el literal g) del artículo 3° del RSEIA, de un análisis sistemático y analógico de la norma, se debe necesariamente concluir que dicha diferenciación debe ser aplicada al resto de literales del reglamento referidos a proyectos inmobiliarios.

En la especie, como el titular aportó datos que permiten definir las hectáreas que serán efectivamente intervenidas, corresponde considerar dicha intervención para efectos de determinar si el proyecto supera el umbral de la tipología consagrada en el subliteral h.1.3). En consecuencia, al verificarse 6,83 hectáreas que serán efectivamente intervenidas (obras y acciones), se concluye que no se configura la primera parte de lo dispuesto en el subliteral h.1.3) del artículo 3° del RSEIA, ya que se trata de un proyecto inmobiliario que, si bien se encuentra en una zona declarada latente y saturada, no supera las 7 hectáreas.

En cuanto a la segunda parte de este subliteral, corresponde indicar que el proyecto contempla 54 casas, por lo que no consulta la construcción de 300 o más viviendas. Por tanto, no se configura la segunda hipótesis indicada en el subliteral h.1.3) del artículo 3° del RSEIA.

(...)

40° Del análisis realizado, se concluye que las únicas tipologías de ingreso que se relacionarían con el proyecto denunciado corresponderían a las listadas en los literales h), p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, no obstante, **no se cumple con los requisitos de ninguna de ellas para exigir el ingreso del proyecto al SEIA"** (Resolución Exenta 1596/2022 SMA).

En tercer lugar, al evacuar su informe ante el Segundo Tribunal Ambiental en la causa rol R-373-2022, de fecha 24 de noviembre 2022, la propia SMA señaló que el área intervenida por el proyecto de las 54 casas era menor a 7 hectáreas. Así lo señaló reiteradamente en su presentación al Tribunal.

La SMA también aprovechó de destacar que el bien jurídico protegido por el numeral h.1.3) del artículo 3° del Reglamento SEIA, es limitar las emisiones en zonas saturadas. De este modo, un proyecto de condominio de baja envergadura, como 54 casas, ciertamente, se encuentra fuera del ámbito buscado por la tipología del numeral h.1.3):

80. Por lo tanto, como se aprecia claramente, el titular aportó datos concretos y específicos respecto a las áreas de no intervención del proyecto y en consideración a ello, junto a los otros antecedentes de la investigación, **la SMA concluyó que el área intervenida total es de 6,83 hectáreas.**

81. **La SMA, contrario a lo planteado por la recurrente, tuvo a la vista todos los antecedentes recopilados durante la etapa de investigación y en base a ellos concluyó que el área intervenida es de 6,83 hectáreas.** Un asunto diferente es que a la reclamante no esté de acuerdo con dicha conclusión, pero no se le puede imputar a este servicio una falta de consideración de los antecedentes

(...)

106. **Al verificarse 6,83 hectáreas que serán efectivamente intervenidas (obras y acciones), se concluyó que no se configura la primera parte de lo dispuesto en el subliteral h.1.3) del artículo 3° del RSEIA, ya que se trata de un proyecto inmobiliario que, si bien se encuentra en una zona declarada latente y saturada, no supera las 7 hectáreas.**

*3.6. Consideraciones finales sobre el literal h.1.1.3 del artículo 3 del RSEA y su objeto de protección*

*107. **Adicionalmente, es relevante considerar que el bien jurídico que tutela la causal de ingreso consagrada en el literal h) no se ve vulnerado por el proyecto de las 54 casas.** Dicho literal, que es aplicable únicamente a proyectos emplazados en zonas latentes o saturadas, tiene la finalidad de asegurar una adecuada evaluación de impacto ambiental de las emisiones del proyecto, dado que estos proyectos generan emisiones al aire relevantes en tales zonas, pudiendo afectar la salud de las personas.*

*108. **Atendida la envergadura del presente proyecto, que considera la construcción de 54 casas, este se encuentra fuera de la finalidad de sometimiento a evaluación ambiental conforme a este literal.***

*109. Bajo esta óptica, es razonable que las áreas que fueron restadas por la SMA, efectivamente no sean consideradas al determinar la superficie del proyecto, en consideración que las áreas que no serán intervenidas -por ser áreas verdes o tener una pendiente que no lo permite- no generan mayores emisiones.*

De este modo, ha sido la propia SMA que, de forma reiterada y en tres actuaciones distintas, ha refrendado un hecho indubitado, cual es, que el proyecto de las 54 casas contempla un área de intervención menor a las 7 hectáreas. De este modo, en ningún modo se trata de un cálculo o asignación arbitraria.

5. El informe del DECON-UC que se acompaña en el Otrosí, analiza las superficies del Proyecto, y en aquel consta que la zona intervenida es de 6.8 hectáreas.

Finalmente, cabe señalar que, el informe pericial del DECON-UC, que se acompaña en el primer otrosí de esta presentación, una vez realizada una medición de las distintas áreas intervenidas, también concluye que el total del área intervenida es de 6,8 hectáreas, lo cual es consistente con el Master Plan aprobado por la Resolución DOM N° 147/2023. Señala el informe:

*“(…) El total de áreas intervenidas del Proyecto Roof La Dehesa, conforme al presente estudio y el plano de la modificación 147/2023, es de 6,8 hectáreas”.*

De este modo, que la zona con intervención es de 6,8 hectáreas, nuevamente no se trata de una conclusión arbitraria.

- F. **Conclusión:** el proyecto no debe ingresar al SEIA por no configurarse la hipótesis del numeral h.1.3 del artículo 3° RSEIA, en tanto que se intervienen menos de 7 hectáreas.

Tal como se ha señalado, en relación con el proyecto de las 54 casas, el Segundo Tribunal Ambiental resolvió en la causa R-373-2022 que la determinación precisa de la superficie intervenida por el proyecto y, la decisión de la SMA de si el proyecto requiere o no de ingresar al SEIA, solo podía hacerse a través de documentos oficiales, y específicamente, del Master Plan aprobado por la DOM Lo Barnechea. En consecuencia, el Tribunal resolvió acoger el reclamo de la Municipalidad de Lo Barnechea y ordenó a la SMA que emita una nueva resolución considerando adecuadamente los documentos oficiales. En resumen, el Tribunal Ambiental dejó claro que la SMA debe basar sus decisiones en los documentos oficiales del proyecto, especialmente los planos validados por la Dirección de Obras Municipales.

Asimismo, según se ha explicado, los Instructivos del SEA establecen que para que un proyecto ingrese al SEIA en la hipótesis del numeral h.1.3) del artículo 3° del Reglamento del SEIA, se deben considerar 7 hectáreas de "intervención real", es decir, de "obras o acciones efectivas" y permanentes. Dichos instructivos señalan expresamente que se busca evitar que proyectos de menor envergadura ingresen al SEIA y se alejen del propósito de prevenir la generación de emisiones en zonas latentes o saturadas. La jurisprudencia



administrativa del SEA respalda esta interpretación, señalando además, que las obras y acciones consideradas deben tener un carácter permanente en el tiempo, excluyendo aquellas de carácter temporal.

En el presente caso, tal como se ha señalado, la Resolución Exenta N° 406/2024 SMA que da inicio a un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA en relación con el proyecto de las 54 casas, específicamente en su Tabla N° 3 (páginas 8 y 9) contabiliza cuatro tipos de áreas distintas para arribar a la conclusión preliminar que el proyecto excede las 7 hectáreas. Se calcula:

- (1) Lotes de uso y goce exclusivo desde el 01 al 19 y 33 a 54; porción de uso exclusivo de los lotes 20 al 32; áreas verdes interiores desde 02 a 08, 10 y 12, más una porción del 09; por una superficie de **6,81 hectáreas**;
- (2) Porción de lotes 20 al 32 por superficie de **0,39 hectáreas**;
- (3) Estacionamientos de visita por superficie de **0,056 hectáreas** y
- (4) vías interiores por una superficie de **0,70 hectáreas**.

Al sumar dichas áreas, la Resolución Exenta N° 406/2024 concluye preliminarmente que el total del área intervenida por el proyecto, sería de **7,956 hectáreas**.

Sin perjuicio de lo anterior, **de la mera revisión del Master Plan del Proyecto, es posible apreciar que las superficies de “estacionamientos de visita” y de “vías interiores” han sido erróneamente, computadas dos veces.** En efecto, el Master Plan “L-01”, autorizado por la DOM Lo Barnechea junto la Resolución de Modificación de Permiso N° 147/2023, es posible apreciar que el polígono del área con intervención de 6,81 hectáreas ya contabiliza íntegramente todas las “vías interiores” y “estacionamientos de visita” adyacentes a dichas vías interiores, y en ningún caso se trata de áreas distintas. De este modo, debe restarse del cálculo, tanto las vías interiores por una superficie de **0,70 hectáreas**, como los estacionamientos de visita por superficie de **0,056 hectáreas**.

Asimismo, sobre la denominada “Porción de lotes 20 al 32” de **0,39 hectáreas**, la Resolución Exenta N° 406/2024 señala en su considerando 22° numeral v), que no se habría justificado por qué dicha área sería de “no intervención”. Dicha consideración se funda en el Oficio DOM N° 409/2023, en el cual la DOM Lo Barnechea informó a la SMA, que las denominadas “áreas sin intervención” señaladas en los planos oficiales del proyecto (Master Plan “L-01”, autorizado por la DOM junto a la N° 147/2023), era una mera atribución “**arbitraria**” del titular del proyecto.

Sobre lo anterior, dicha área denominada “Porción de lotes 20 al 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 esos terrenos. Todo lo anterior consta tanto en los Permisos de Edificación emitidos por la DOM, y además, ha sido establecido por la propia SMA, en su informe al Segundo Tribunal Ambiental en la causa rol R-373-2022, en base a numerosos antecedentes, tales como el Plan de Manejo forestal, aprobado por la Resolución N° 32/341-20/20, de fecha 30 de marzo de 2020, de la Corporación Nacional Forestal (CONAF) y el análisis de pendientes realizado por la SMA en base al archivo KMZ del predio, que consta dentro del Informe Técnico de Fiscalización Ambiental N° DFZ-2021-2249-XIII-SRCA.

Finalmente, cabe señalar que, el hecho que el proyecto en total, intervenga un área menor a las siete hectáreas, en ningún caso se trata de un cálculo arbitrario. Por el contrario, dicho cálculo consta expresamente en la Resolución de Modificación de Permiso N° 147/2023 y sus planos adjuntos, debidamente aprobados por la DOM Lo Barnechea, al tenor de lo ordenado expresamente por el Segundo Tribunal Ambiental en la sentencia de la causa rol R-373-2022. Cabe señalar que, la Resolución N° 147/2023 de la DOM Lo Barnechea, es un acto administrativo, que goza de presunción de legalidad y validez. Asimismo, la DOM jamás reparó ni objetó el Master Plan, ni el esquema de áreas con y sin intervención, al momento de dictar el acto administrativo, pudiendo haberlo hecho de haber detectado alguna

irregularidad. De este modo, la DOM no puede ahora pretender desconocer los efectos de un acto administrativo perfectamente válido, emitido por el mismo organismo.

Asimismo, que el proyecto interviene menos de 7 hectáreas en ningún caso es un cálculo arbitrario o antojadizo. Esta conclusión, que el proyecto interviene menos de 7 hectáreas, ha sido señalado por la propia SMA en tres actuaciones distintas, a saber, Informe Técnico de Fiscalización DFZ-2021-2249-XIII-SRCA; Resolución Exenta. 1596/2022; y escrito “informe” del 24/11/2022 ante el Segundo Tribunal Ambiental, además del informe pericial realizado por el DECON-UC.

De este modo, es posible concluir que el proyecto de las 54 casas interviene una superficie menor a las 7 hectáreas, y por esta razón, no debe ingresar al SEIA, por no cumplir con la tipología del numeral h.1.3) del artículo 3° del Reglamento del SEIA.

### **POR TANTO,**

**SOLICITAMOS A LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**, tener por evacuado el traslado conferido mediante Resolución Exenta N° 406/2024 SMA -dictada el 26 de marzo y notificada mediante correo electrónico el día 27 de marzo 2024- en el sentido que el “proyecto de las 54 casas” o “proyecto Roof” no se encuentra en la hipótesis del numeral h.1.3) del artículo 3° del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, al intervenir un área menor a las 7 hectáreas, y declarar que no procede su ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental

### **PRIMER OTROSÍ: DOCUMENTOS**

Venimos a acompañar los siguientes documentos:

- 1) **Informe del Departamento de Construcción de la Pontificia Universidad Católica de Chile (DECON-UC) denominado “Verificación Topográfica de Áreas Proyecto ROOF”, de 25 de abril 2024**, destinado a verificar topográficamente a través de un experto independiente, las áreas presentes en la construcción del Proyecto “ROOF” en la comuna de Lo Barnechea. En su detallado informe, el DECON UC, concluye:

#### **“5. CONCLUSIÓN**

*Del 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 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 unidades)” 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”.*

- 2) **Brochure ¿Qué es el DECON-UC?, 29 de abril 2024.**


**SOLICITAMOS A LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**, tenerlos por acompañados.

**SEGUNDO OTROSÍ: PERSONERÍA**


Las personerías de Cristóbal Osorio Vargas y Carlos González Barriga para representar a Miradores de la Dehesa SpA ante la SMA constan en escritura pública otorgada el 22 de abril 2021 ante el Notario Público de Santiago, don Iván Torrealba, y en escritura pública otorgada el 02 de julio 2021, ante el Notario Público de Santiago, don Iván Torrealba, respectivamente, que se acompañan a esta presentación

**SOLICITAMOS A LA SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE,** tenerlo presente y tener por acompañados los documentos indicados.

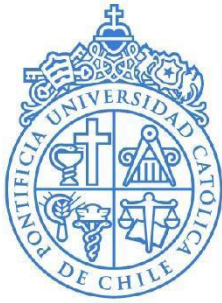
Cristóbal  
Salvador  
Osorio Vargas



Firmado digitalmente  
por Cristóbal Salvador  
Osorio Vargas  
Fecha: 2024.04.29  
16:23:37 -04'00'

Powered by  
ecert

Firma electrónica avanzada  
CARLOS EDUARDO  
GONZALEZ BARRIGA  
2024.04.29 16:02:27 -0400



# DECON UC



Avenida Nueva La Dehesa 12.090, Lo Barnechea.  
Presupuesto AIC.2024.028

## VERIFICACIÓN TOPOGRÁFICA DE ÁREAS – PROYECTO ROOF



## ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN .....	3
2.	UBICACIÓN Y ANTECEDENTES .....	3
3.	METODOLOGÍA .....	4
4.	RESULTADOS.....	7
4.1.	Revisión de superficies del proyecto .....	7
5.	CONCLUSIÓN .....	13



## 1. INTRODUCCIÓN

El propietario Miradores de La Dehesa SpA, solicitó a la Dirección de Extensión en Construcción, DECON UC, la verificación topográfica de las áreas componentes del proyecto "ROOF", en la Comuna de Lo Barnechea.

## 2. UBICACIÓN Y ANTECEDENTES

El proyecto se ubica en la Avenida Nueva La Dehesa, N°12.090 comuna de Lo Barnechea, Santiago. (Imagen N°1)



**Imagen N°1: Ubicación proyecto ROOF**

A continuación, se detallan los antecedentes recibidos para el desarrollo del servicio y presente Informe:

- **Antecedentes topográficos**
  - DUC-2203-LT-v5.dwg
  - ROOF\_MP2022-Conjunto (R4).dwg
  - Superposición MP con DECON
- **Otros documentos**
  - Plano Modificación Permiso de Edificación N°147/2023, Lamina MP-L01
  - Resolución: Aprueba Modificación de Proyecto de Edificación Obra Nueva N°147/2023 de fecha 26 de julio de 2023 de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Lo Barnechea.





- Resolución Exenta N°406 de 26.03.2024 de la Superintendencia de Medio Ambiente (SMA) “RESOL 406 SMA 2024”,
- Desglose Areas\_V3.ppt
- Plano Modificación Permiso de Edificación N°37/2018, Lamina MP-L01
- Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N°037/2018 de fecha 08 de febrero de 2018 de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Lo Barnechea.

### 3. METODOLOGÍA

Para realizar el presente estudio, cuyos resultados serán presentados en el próximo capítulo, se tomó en consideración el Plano de Modificación Permiso de Edificación, Lamina MP-L01, aprobado mediante resolución N°147/2023 de fecha 26 de julio de 2023 otorgada por la Dirección de Obras (“DOM”) de la I. Municipalidad de Lo Barnechea (en lo sucesivo “Lamina MP-L01”, Imagen N°3), el cual modifica el plano de modificación de permiso de edificación aprobado por resolución N°037/2018 de fecha 08 de febrero de 2018 de la DOM de Lo Barnechea, que fuere informado por DECON UC mediante estudio de fecha 12 de abril de 2023.

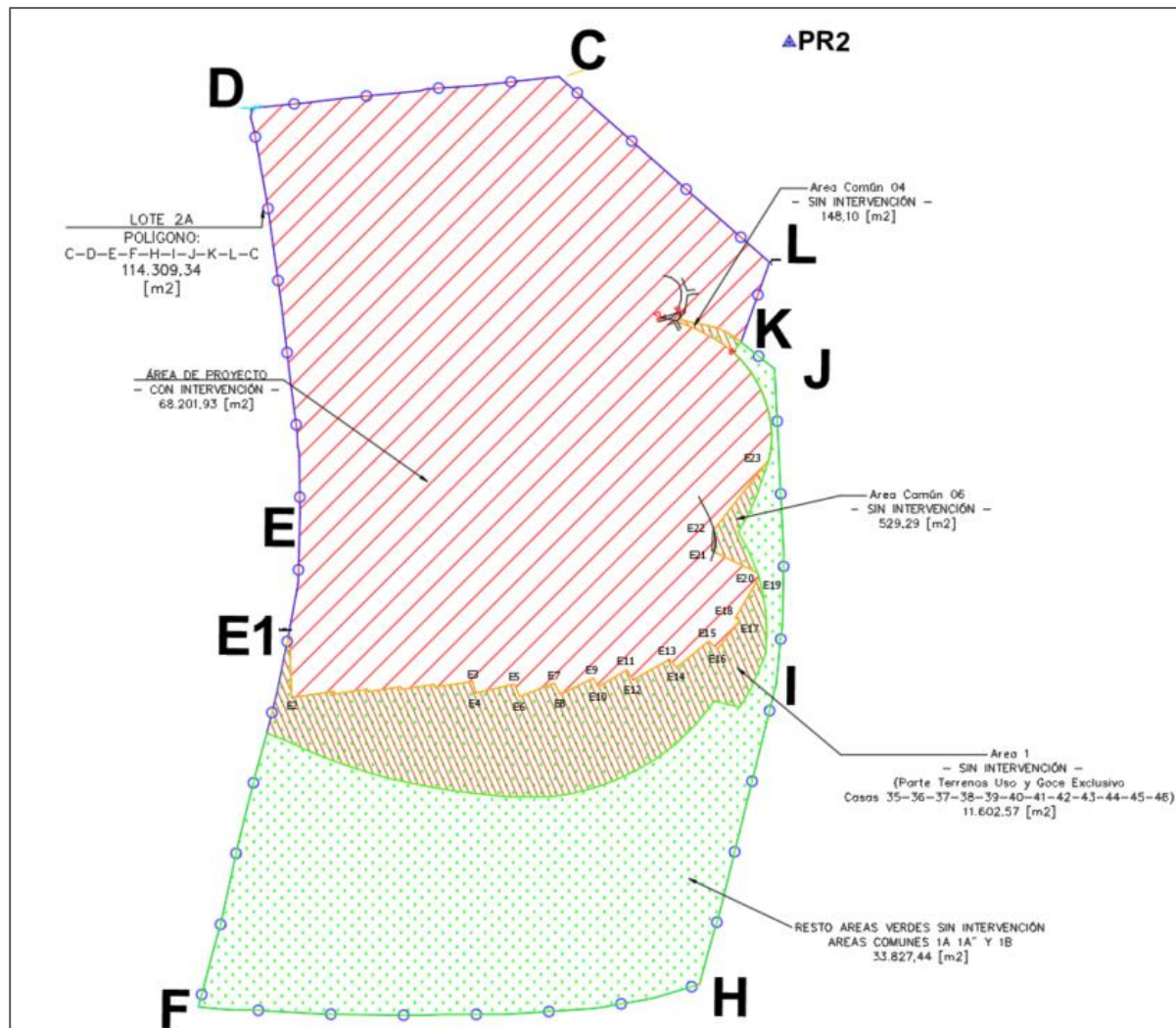
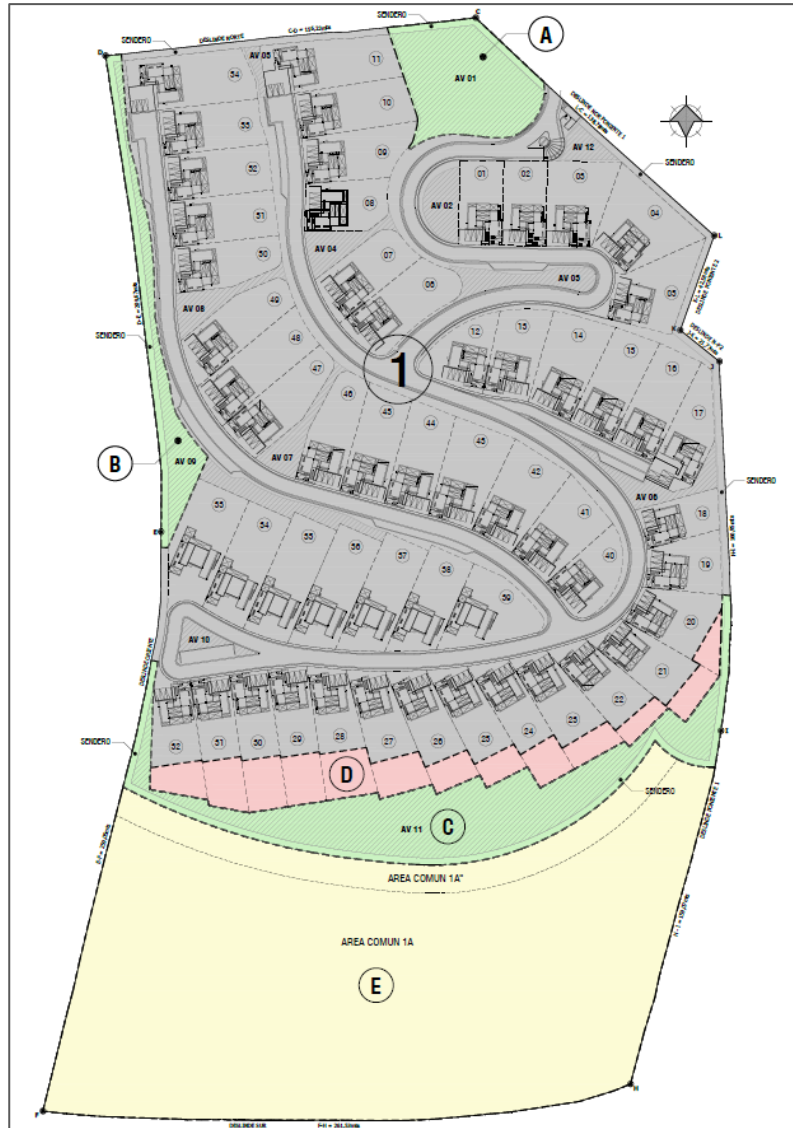


Imagen N°2 – Levantamiento original DECON UC (“DUC-2203-LT-v5” correspondiente al plano de la Modificación Permiso de Edificación N°037/2018)



**Imagen N°3 – Levantamiento actual DECON UC: Plano de Modificación Permiso de Edificación N°147/2023**

[www.decon.cl](http://www.decon.cl)

Contáctenos:

Teléfonos:

(+56) 2 2354 4567

(+56) 2 2354 4867

(+56) 2 2354 4555

Santiago

Av. Vicuña Mackenna 4860, Macul

[decon@uc.cl](mailto:decon@uc.cl)

[servicioclientes.decon@uc.cl](mailto:servicioclientes.decon@uc.cl)



Revisión 03  
02.01.2020  
Pág. 6 de 13



## 4. RESULTADOS

### 4.1. Revisión de superficies del proyecto

Los resultados obtenidos por DECON UC de la superposición de planos, se grafican en la Imagen N°4, y el detalle de m2 es reflejado en las tablas N°1 y N°2.

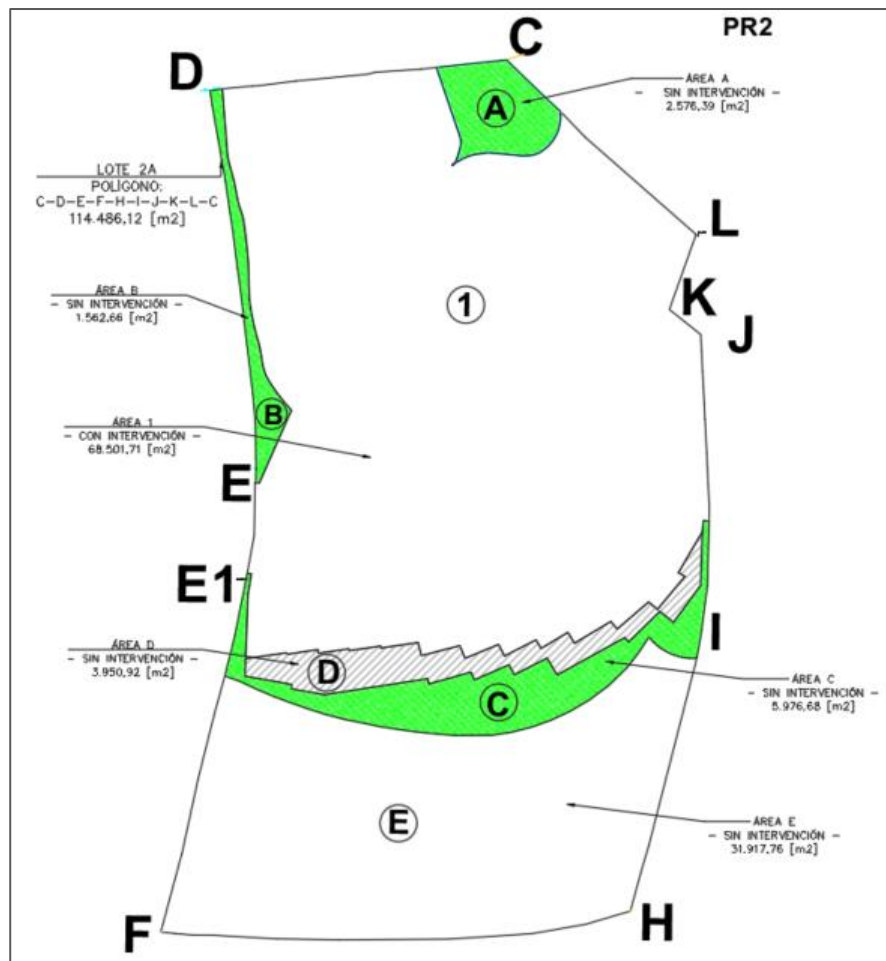


Imagen N°4 – Modificación de superficies de acuerdo a superposición de planos "Modificación 147/2023 " con "DUC-2203-LT-v5 Modificación Permiso N°37/2018 "

Contáctenos:

[www.decon.cl](http://www.decon.cl)

Teléfonos:

(+56) 2 2354 4567

(+56) 2 2354 4867

(+56) 2 2354 4555

Santiago

Av. Vicuña Mackenna 4860, Macul

[decon@uc.cl](mailto:decon@uc.cl)

[servicioclientes.decon@uc.cl](mailto:servicioclientes.decon@uc.cl)



Revisión 03

02.01.2020

Pág. 7 de 13



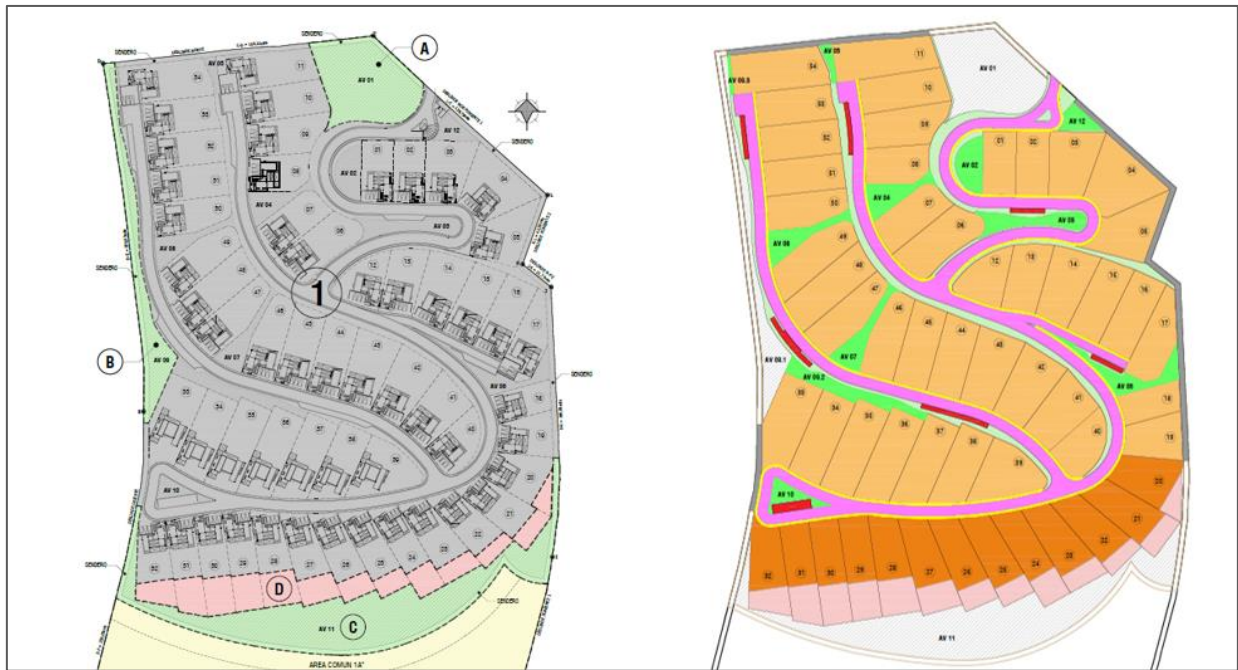
La denominada “Área 1 (Con Intervención)” está compuesta por las siguientes zonas:

- Lotes de uso y goce exclusivo – 01 al 19 y 33 al 54.
- Porción uso y goce exclusivo lotes 20 al 32.
- Áreas verdes interiores (02 a 08, 10, 12 y una porción de 09).
- Veredas.
- Taludes y otros.
- Porción sendero con intervención.
- Estacionamientos de visitas.
- Vías interiores.





La Imagen N°5 detalla la distribución de las zonas anteriormente mencionadas y que conforman el “Área 1 – Con Intervención”:



**Imagen N°5 – Desglose áreas según Plano Modificación Permiso 147/2023**

La imagen muestra también el “Área D” en la zona sur (área de color rosa), la cual incluye la siguiente zona:

- Porción de lotes del 20 al 32 sin intervención.

Teniendo identificadas las áreas, se procede a realizar la identificación de m<sup>2</sup> en cada una de ellas, lo cual se registra en la Tabla N°1.



Paralelamente, se realiza el análisis y revisión de la Resolución Exenta N°406 de fecha 26 de marzo de 2024 de la Superintendencia de Medio Ambiente (SMA) “RESOL 406 SMA 2024”, la cual identifica en su sección III. HECHOS CONSTATADOS, Tabla N°3, un resumen consolidado de las superficies intervenidas, de la siguiente forma:

Área intervenida	Superficie
Lotes de uso y goce exclusivo desde el 01 al 19 y 33 a 54.  Porción de uso exclusivo de los lotes 20 al 32.  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.	6,81 hectáreas
Porción de lotes 20 al 32.	3.932,79 m2 (0,39 hectáreas)
Estacionamientos de visitas (44 unidades).	566,50 m2 (0,056 hectáreas)
Vías interiores <sup>4</sup> .	7.089 m2 (0,70 hectáreas)
<b>Total</b>	<b>7,956 hectáreas</b>

**Imagen N°6** – Cuadro de superficies según “RESOL 406 SMA 2024” de la SMA (página 8 de 11).

Del estudio y análisis de los antecedentes, planos y situación existentes, detectamos en aquel cuadro resumen elaborado por la Superintendencia de Medio Ambiente, la existencia de una diferencia referida a la duplicidad de áreas contabilizadas correspondiente a los sectores de Estacionamiento de Visitas y Vías interiores del Proyecto, los que ya están contabilizados en la superficie total del Área 1 (con intervención).



Por tanto, a modo de resumen, la Tabla N°1, da cuenta de los resultados de medición de las superficies llevados a cabo por la Superintendencia de Medio Ambiente, el Propietario en el plano de la Modificación Permiso 146/2023 y DECON UC.

ÁREA	ZONA	SUPERFICIE [M2]		
		Resolución 406 - SMA	Plano Modificación Permiso 147/2023	Medición DECON UC
1	Lotes de uso y goce exclusivo - 01 al 19 y 33 al 54	68.126,53	39.539,82	39.539,86
	Porción uso y goce exclusivo lotes 20 al 32		9.648,33	9.648,56
	Áreas verdes interiores (02 al 08 - 09.3 -10 y 12)		3.728,71	3.728,78
	Veredas		1.402,98	1.402,99
	Taludes y otros		3.764,91	3.764,92
	Porción sendero con intervención		1.232,25	1.232,25
	Estacionamientos de visitas		556,03	556,05
	Vías interiores		8.253,50	8.528,96
	Subtotal Área 1	68.126,53	68.126,53	68.402,37
D	Porción de lotes 20 al 32 sin intervención	3.933,00	3.933,00	3.950,92
Subtotal Área D sin intervención		3.933,00	3.933,00	3.950,92
Estacionamientos de visitas		567,00	Considerado en Área 1	Considerado en Área 1
Vías interiores		7.089,00	Considerado en Área 1	Considerado en Área 1
TOTAL		79.715,53	72.059,53	72.353,29

**Tabla N°1 – Comparativa de superficies de acuerdo a medición SMA Res 406 – Modificación Permiso 147/2023 – DECON UC**



**Nota 1:** El total de áreas intervenidas del Proyecto Roof La Dehesa, conforme al presente estudio y el plano de la modificación 147/2023, es de 6,8 hectáreas. Sin perjuicio de lo anterior, en el caso que se incorporare al área intervenida del proyecto el AREA D (Porción Área Uso y Goce Exclusivo Polígonos 20 a 32 sin intervención), daría una suma de 7,2 hectáreas.

**Nota 2:** Es importante señalar que, si bien existen ciertas diferencias en los valores de superficies medidas mediante la superposición de planos, éstas pueden ser ocasionadas por la gran cantidad de puntos existentes en la planimetría del proyecto, lo cual ocasiona que un pequeño desplazamiento en los límites de las superficies medidas, genere variaciones en la cantidad de metros cuadrados de dichas superficies. No obstante lo anterior, respecto al “Área 1” correspondiente al sector con intervención, se observa una pequeña variación equivalente a un 0,4% de terreno entre ambas mediciones.

Al revisar los resultados de la Tabla N°1, se puede verificar que existe una diferencia respecto de los valores entregados por SMA, dado que las áreas denominadas “**Estacionamientos de visitas**” y “**Vías interiores**” están siendo contabilizadas en dos oportunidades. Esto, ya que dichas zonas, por proyecto se encuentran insertas en el “Área 1 - Con Intervención”. Por tanto, la SMA duplica su contabilización en 7.656 m<sup>2</sup>, por ello es que presentan una superficie mayor en los m<sup>2</sup> totales de 79.715 m<sup>2</sup>. Por tanto, en virtud que esto ya fue tomado en cuenta anteriormente, ambas zonas están siendo consideradas como áreas de intervención adicionales, y esta es la razón de que obtengan una superficie mayor a lo que realmente corresponde.

Finalmente concluir que en el Área D - Porción de los Lotes 20 a 32 sin intervención, la medición efectuada por DECON UC es consistente con el plano y la resolución 406 SMA y que dicha superficie es de 0,39 hectáreas (existe una diferencia mínima de 17 metros cuadrados en la medición, que se explican según Nota 2 precedente).



## 5. CONCLUSIÓN

Del 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 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 unidades<sup>1</sup>)” 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 N°147/2023 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.

  
**LORETO LABARCA VILLEGAS**  
Jefa Unidad de Inspección Técnica de Obras  
DECON UC

  
**ENRIQUE FRESNO BASAURE**  
Gerente General  
DECON UC

Santiago, 25 de abril de 2024.

<sup>1</sup> Conforme a la Modificación del Permiso de Edificación N°147/2023 DOM Lo Barnechea, son 43 estacionamientos de visitas.





# DECON UC

Santiago, 29 de abril de 2024

El DECON UC es una Dirección de Extensión perteneciente a la Escuela de Construcción Civil de la Pontificia Universidad Católica de Chile con más de 50 años de experiencia y tiene como finalidad servir de nexo entre la actividad académica y las necesidades científicas y tecnológicas de los sectores productivos y de servicios del país, tanto públicos como privados, desarrollando para esto una red de servicios vinculada para fomentar investigación, innovación y emprendimiento.

DECON UC está certificado de acuerdo a la Norma ISO 9001-2015, y su División de Educación Continua, lo está mediante la norma NCh 2728:2015. El Laboratorio de Santiago, en tanto, está acreditado ante el Instituto Nacional de Normalización INN, bajo la norma NCh-ISO 17025:2017.

La División de Inspección y Asesorías, mediante el apoyo de un equipo de profesionales de terreno altamente calificados sumado a la vinculación directa que existe con el área académica y de investigación de la Escuela de Construcción Civil UC, presta servicios y soluciones a diversas problemáticas públicas y/o privadas.

Forman parte de la División de Inspección y Asesorías, la subdivisión de Topografía, que aborda los servicios de:

- Levantamientos planimétricos y altimétricos;
- Cubicaciones de volúmenes y movimiento de tierra
- Verificaciones geométricas de elementos en obras de construcción
- Replanteos topográficos
- Georreferenciación
- Aplicación de Drones en estudios topográficos
- Cubicaciones de volúmenes y movimiento de tierra





# DECON UC

## NUESTRA MISIÓN:

Servir de nexo entre el quehacer académico y de investigación que realiza la Escuela de Construcción Civil de la Universidad Católica con las empresas e instituciones del sector construcción, a través de la prestación de servicios de calidad que permitan capturar los desafíos del entorno.

## VISIÓN:

Liderar una red de servicios de excelencia que favorezcan el desarrollo del sector construcción, participando en proyectos que requieren de un avanzado conocimiento para contribuir a la innovación y mejora continua que desafían a la industria, logrando el reconocimiento de nuestros clientes.

**LORETO LABARCA VILLEGAS**  
Jefa Unidad de Inspección Técnica de Obras  
**DECON UC**





**Notario Santiago Ivan Torrealba Acevedo**

El notario que suscribe, certifica que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de ESCRITURA PUBLICA otorgado el 22 de Abril de 2021 ante el notario que autoriza, por MIRADORES DE LA DEHESA SPA y OSORIO VARGAS CRISTOBAL SALVADOR, reproducido en las siguientes páginas.

Repertorio Nº: 7147 - 2021.-  
Santiago, 26 de Abril de 2021.-



**Nº Certificado: 123456885932.-**  
**www.fojas.cl**

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-

Certificado Nº 123456885932.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl).-

CUR Nº: F108-123456885932.-

Pag: 1/1

LUIS IVAN  
TORREAL  
BA  
ACEVEDO

Digitally signed by LUIS  
IVAN TORREALBA  
ACEVEDO  
Date: 2021.04.26  
11:27:08 -04:00  
Reason: Notaria Ivan  
Torrealba Acevedo  
Location: Santiago -  
Chile

Fe. -

M. 651572



MANDATO JUDICIAL ESPECIAL

MIRADORES DE LA DEHESA SPA

**A**

OSORIO VARGAS, CRISTÓBAL SALVADOR

EN SANTIAGO DE CHILE a veintidós de abril de  
dos mil veintiuno, ante mí, IVAN TORREALBA  
ACEVEDO, chileno, casado, abogado y Notario  
Público Titular de la Trigésima Tercera  
Notaría de Santiago, cédula nacional de  
identidad número tres millones cuatrocientos  
diecisiete mil novecientos noventa guión  
cinco, domiciliado en calle Huérfanos número  
novecientos setenta y nueve, oficina  
quinientos uno, de la comuna de Santiago,  
comparecen: don **HERNÁN FELIPE MORENO MAYER-**

1.-

**BECKH**, chileno, casado, arquitecto, cédula nacional de identidad número quince millones seiscientos treinta y tres mil setecientos sesenta y cinco guión K y por don **SEBASTIAN MAURICE KHAMIS JADUE**, chileno, casado, ingeniero, cédula nacional de identidad número nueve millones setecientos dos mil ciento cincuenta guión tres, ambos en representación de **MIRADORES DE LA DEHESA SpA**, persona jurídica de giro inmobiliario, Rol Único Tributario número setenta y seis millones ochocientos mil quinientos sesenta y cinco guión seis, todos domiciliados para estos efectos en calle Cerro El Plomo número cinco mil ochocientos cincuenta y cinco, oficina mil setecientos siete, Comuna de Las Condes, Región Metropolitana. Los comparecientes, mayores de edad, quienes acreditan su identidad con la cédula antes referida, exponen: **PRIMERO:** Que, por este acto, confiere mandato especial a don **CRISTÓBAL SALVADOR OSORIO VARGAS**, abogado, cédula de identidad número dieciséis millones siete mil doscientos doce guión uno, con domicilio en Avenida General Bustamante número ciento veinte, oficina ciento dos, comuna de Providencia, Santiago, a fin de que éstos la representen en las siguientes gestiones: UNO. Representación





**IVAN TORREALBA ACEVEDO**  
**NOTARIO PÚBLICO**  
HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO


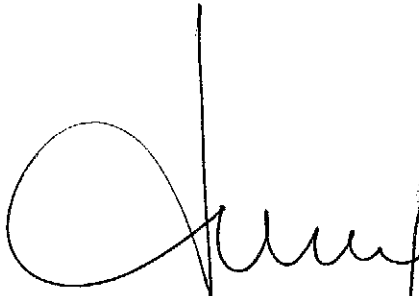


ante la Superintendencia del Medio Ambiente, en el procedimiento de fiscalización iniciado mediante requerimiento de información realizado por Resolución Exenta Número setecientos ochenta y nueve del año dos mil veintiuno. DOS. Representación en todo tipo de procedimientos administrativos sustanciados por la Superintendencia del Medio Ambiente, y especialmente, aquellos relacionados a medidas provisionales, requerimientos de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y procedimientos sancionatorios. En el ejercicio del mandato, el mandatario podrá presentar todas las acciones judiciales que en derecho correspondan ante los Tribunales Superiores de Justicia que correspondan, especialmente ante los Tribunales Ambientales, las Cortes de Apelaciones, la Corte Suprema, mandato que se entenderá extendido explícitamente a todas las etapas, instancias, incidencias o recursos que de estas acciones o litigios pudieren surgir, incluyendo la eventuales presentaciones de recurso de queja, solicitudes y presentaciones ante la Contraloría General de la República y requerimientos de inaplicabilidad por inconstitucionalidad u otras presentaciones ante el Tribunal Constitucional, y además, todas las acciones administrativas que en

derecho correspondan ante la Superintendencia del Medio Ambiente y otros órganos de la Administración, relacionadas al presente mandato. **SEGUNDO:** En el ejercicio de este encargo, los mandatarios quedan facultados para representar al compareciente en la o las acciones indicadas, y sus eventuales instancias, con todas las facultades ordinarias y extraordinarias del mandato judicial, contenidas en ambos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, especialmente la facultad de nombrar apoderados y delegar este poder con todas las facultades que por este instrumento se les confiere, y de percibir eventuales costas que se pudieran determinar. No obstante lo antes indicado, los apoderados no estarán facultados para recibir notificaciones por nuevas demandas o acciones que se interpongan en contra del mandante. **Personería:** La personería de los representantes de **MIRADORES DE LA DEHESA SpA** consta en escritura pública de fecha catorce de diciembre de dos mil veinte, otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, la que no se inserta por ser conocida del Notario que autoriza. En comprobante firman, previa lectura. Se dio


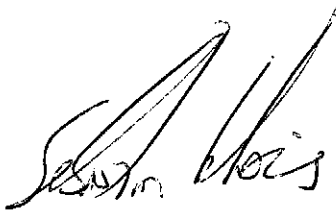


copia y se anotó en el LIBRO DE REPERTORIO con  
el número señalado. DOY FE



1.- HERNÁN FELIPE MORENO MAYER-BECKH

pp. MIRADORES DE LA DEHESA SpA



2.- SEBASTIAN MAURICE KHAMIS JADUE

pp. MIRADORES DE LA DEHESA SpA

CERTIFICO, que esta foja corresponde a la última de la escritura  
anotada en el libro de Repertorio con el N° 2144-2021  
con la fecha de hoy Santiago, 22 de febrero de 2021





Cert N° 123456885932  
Verifique validez en  
<http://www.tojas.cl>



INUTILIZADA





**Notario Santiago Ivan Torrealba Acevedo**

El notario que suscribe, certifica que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de ESCRITURA PUBLICA otorgado el 02 de Julio de 2021 ante el notario que autoriza, por MIRADORES DE LA DEHESA SPA y GONZALEZ BARRIGA CARLOS EDUARDO, reproducido en las siguientes páginas.

Repertorio N°: 11857 - 2021.-  
Santiago, 06 de Julio de 2021.-



  
123456893210  
[www.fojas.cl](http://www.fojas.cl)

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excma. Corte Suprema.-  
Certificado N° 123456893210.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl).-  
CUR N°: F108-123456893210.-



**IVAN TORREALBA ACEVEDO**  
**NOTARIO PÚBLICO**  
 HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

GRCH

REPERTORIO N°11.857-2021

F/e.-

M. 657352

## MANDATO JUDICIAL ESPECIAL

MIRADORES DE LA DEHESA SPA

A

GONZÁLEZ BARRIGA, CARLOS EDUARDO



EN SANTIAGO DE CHILE a dos de julio de dos mil veintiuno, ante mí, IVAN TORREALBA ACEVEDO, chileno, casado, abogado y Notario Público Titular de la Trigésima Tercera Notaría de Santiago, cédula nacional de identidad número tres millones cuatrocientos diecisiete mil novecientos noventa guión cinco, domiciliado en calle Huérfanos número novecientos setenta y nueve, oficina quinientos uno, de la comuna de Santiago, comparecen: don **HERNÁN FELIPE MORENO MAYER-BECKH**, chileno, casado, arquitecto, cédula nacional de identidad número quince millones seiscientos treinta y tres mil setecientos sesenta y cinco guión K y por don **SEBASTIAN MAURICE KHAMIS JADUE**, chileno, casado, ingeniero, cédula nacional de identidad número nueve millones setecientos dos mil ciento cincuenta guión tres, ambos en representación de **MIRADORES DE LA DEHESA SpA**, persona jurídica de giro inmobiliario, Rol Único Tributario número setenta y seis millones ochocientos mil quinientos sesenta y cinco guión seis, todos domiciliados para estos efectos en calle La Pastora número ciento veintiuno, oficina cuatrocientos uno, Las Condes, Región Metropolitana, en adelante también denominada indistintamente como la Sociedad", la "Sociedad Mandante" o

1.-

2.-

Pag: 2/5



Certificado N°  
 123456893210  
 Verifique validez en  
<http://www.fojas.cl>

simplemente el "Mandante", comparecientes, mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con las cédulas antes referidas y exponen:


**PRIMERO:** Que, por este acto y en la representación que comparecen, vienen en conferir mandato judicial amplio a don **CARLOS EDUARDO GONZÁLEZ BARRIGA**, abogado, cédula de identidad número nueve millones setecientos cincuenta y cinco mil ochocientos veinte guión cinco, con domicilio en calle Guardia Vieja número doscientos cincuenta y cinco, oficina mil seiscientos uno, comuna de Providencia, Santiago, a fin de que éste represente a la Sociedad Mandante **MIRADORES DE LA DEHESA SpA**, en todo juicio, acción, trámite o gestión judicial o defensa, en la que el Mandante tenga interés actual o lo tenga en el futuro, sea en calidad de demandado, denunciado o que el mandatario inicie, sea como demandante, demandante reconventional, querellante, denunciante, recurrente o peticionario; sea como tercero o en cualquier otra forma ante cualquier tribunal de la República y en cualesquiera instancias, sea estos Tribunales Ordinarios, Especiales, Arbitrales, Contencioso Administrativo, Ambientales, Corte de Apelaciones, Excelentísima Corte Suprema, Juzgados de Policía Local, Tribunal Constitucional, etcétera, todo ello, con la especial limitación de no poder ser emplazado en gestión judicial alguna por su mandante, sin previa notificación personal de los comparecientes en cuanto representantes legales de la Sociedad. En el ejercicio de su mandato, el mandatario tendrá las facultades de ambos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, que se dan por expresamente reproducidos. El mandatario podrá delegar este poder y reasumirlo cuantas veces estimen conveniente.

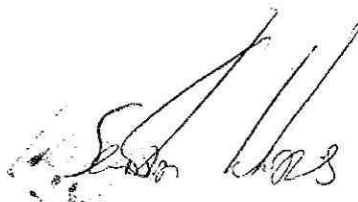
**Personería:** La personería de los representantes de **MIRADORES DE LA DEHESA SpA** consta en escritura pública de fecha catorce de diciembre de dos mil veinte, otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, la que no se inserta por ser conocida del Notario que autoriza.



IVAN TORREALBA ACEVEDO  
NOTARIO PÚBLICO  
HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

En comprobante firman, previa lectura. Se dio copia y se anotó en el LIBRO  
DE REPERTORIO con el número señalado. DOY FE. *2*

  
15.633.765 -K  
1.- HERNÁN FELIPE MORENO MAYER-BECKH  
pp. MIRADORES DE LA DEHESA SpA

  
9.702.150 -3  
2.- SEBASTIAN MAURICE KHAMIS JADUE  
pp. MIRADORES DE LA DEHESA SpA


Pag: 4/5



Certificado N°  
123456893210  
Verifique validez en  
<http://www.fojas.cl>

