

# DESARROLLOS LA DEHESA SPA

Santiago, 12 de noviembre de 2019

Señor  
Rubén Verdugo Castillo  
Jefe División de Fiscalización  
Superintendencia del Medio Ambiente  
**Presente**



Ant:

- Carta N° 3303, de fecha 25 de octubre de 2019, de la Superintendencia del Medio Ambiente.
- Proyecto 'Chaguay', de titularidad de Desarrollos La Dehesa SpA.

Mat: Informa al tenor de la Carta del antecedente.

De nuestra consideración:

Mediante la presente, nos dirigimos a Ud. con ocasión de la Carta N° 3303, de fecha 25 de octubre de 2019, de la Oficina Regional Metropolitana de la Superintendencia del Medio Ambiente, mediante la cual se indicó que se habría presentado una denuncia que daría cuenta que, supuestamente, respecto del Proyecto 'Chaguay', de titularidad de Desarrollos La Dehesa SpA, se configurarían determinadas tipologías de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, a partir de lo cual, la unidad de la Región Metropolitana señaló que solicita la abstención de continuar ejecutando el Proyecto hasta que se obtenga una resolución de calificación ambiental, o se cuente con una respuesta a una consulta de pertinencia por parte del Servicio de Evaluación Ambiental.

En relación con lo anterior, desde ya hacemos presente que Desarrollos La Dehesa SpA efectivamente se encuentra ejecutando el Proyecto 'Chaguay', consistente en el acondicionamiento de una serie de 158 parcelas, emplazadas en la comuna de Lo Barnechea, consistente en la habilitación de vías interiores y exteriores que le den conectividad, la ejecución de redes interiores de infraestructura relativas a agua potable, electricidad y telefonía, así como la construcción de una única vivienda destinada a la habitación de la persona que ejerza las labores de cuidador de dichas parcelas.

Desarrollos La Dehesa SpA ha organizado un modo de intervención de tal territorio, de forma que garantice los propósitos que el Instrumento de Planificación Territorial respectivo ha fijado para esta zona, de forma tal de propender a un desarrollo respetuoso y armónico con el patrimonio ambiental del sector donde seemplazará el Proyecto.

# DESARROLLOS LA DEHESA SPA

Asimismo, se hace presente que la ejecución del Proyecto ‘Chaguay’ se ha llevado a cabo sin contar con una resolución de calificación ambiental, puesto que éste no la requiere –ni la ha requerido–, ya que, dadas sus características, el mismo no se ajusta a ninguna de las tipologías establecidas en la normativa ambiental que hicieran obligatoria su evaluación dentro del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, conforme se pasará a demostrar en el cuerpo de esta presentación.

## I. Antecedentes.

### a. Antecedentes del Proyecto ‘Chaguay’.

1. Desarrollos La Dehesa SpA es dueña de las parcelas N° 1,2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 99, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 130, 131, 133, 134, 135, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 155, 157, 159, 160, 163, 164, 165, 167, 168, 169, 170, 171, 173, 176, 183, 197 y 201 provenientes de la subdivisión de la Hijuela número Cuatro de la Hijuela Tercera del ex Fundo Chicureo o Santa Sara de Chicureo de la comuna de Lo Barnechea, autorizada por el Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “SAG”) mediante la Resolución N° 479, de fecha 28 de noviembre de 1979. El plano respectivo fue archivado bajo el N° 23.737-A en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1979.

Atendido el hecho que los deslindes de las referidas parcelas no correspondían a la realidad topográfica del predio, y con el objeto de precaver un litigo y demarcar extrajudicialmente su predios, los anteriores propietarios de las parcelas, suscribieron una escritura de transacción y demarcación de deslindes, estableciendo los deslindes y superficies definitivas de las parcelas, la cual fue otorgada con fecha 5 de marzo de 2012, en la Notaría de don José Musalem Saffie, posteriormente rectificada mediante escritura pública de fecha 4 de marzo de 2013, otorgada en la misma Notaría.

El plano de subdivisión actualizado que da cuenta de esta corrección de deslindes y superficies definitivas fue informado favorablemente por la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, mediante el Ord. N° 400, de fecha 2 de febrero de 2012, y el plano respectivo en que consta tal informe favorable fue archivado bajo el N° 23.737-C en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2012.

2. Las parcelas indicadas en el número antecedente, ubicadas en la comuna de Lo Barnechea, Ruta G-19, Km 16.600, Provincia de Santiago, Región Metropolitana, fueron adquiridas por Desarrollos La Dehesa SpA por tradición, sirviéndole de título traslaticio las compraventas suscritas mediante escrituras públicas de fechas 5 de agosto y 20 de octubre, ambas de 2015, otorgadas en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo.

## DESARROLLOS LA DEHESA SPA

3. El Proyecto cuenta con acceso desde Av. Paseo Pie Andino (Juan Pablo II), mediante servidumbres de paso a través de la propiedad de Euroamérica Seguros de Vida S.A., Inmobiliaria L&L Limitada e Inversiones Río Claro S.A. correspondiente al lote C1a ubicado en Avenida Pie Andino N° 9.600, comuna de Lo Barnechea. Dicho acceso fue aprobado por el Ministerio de Obras Públicas, según da cuenta de ello el Ord. N° 3280, de fecha 12 de diciembre de 2017, y fue recibido en agosto de 2018. Tanto el Ord. N° 3280, como el correspondiente certificado de recepción, se adjuntan a esta presentación.
4. En adición a las parcelas singularizadas, también forman parte del proyecto a que se hará alusión más abajo, las parcelas N° 3, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 67, 68, 69, 72, 127, 128, 129, 132, 136, 126, 124 y 158, las cuales, sin pertenecer actualmente a Desarrollos La Dehesa SpA, provienen igualmente de la subdivisión aprobada por el SAG mediante la Resolución N° 479, ya referida.
5. La totalidad de dichas parcelas se encuentran emplazadas en un sector rural del área que el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (en adelante, “PRMS”), califica como ‘Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano’ regulada por el Capítulo VIII de su Ordenanza, en particular, en una zona considerada como ‘Área de Preservación Ecológica’.
  - i. Descripción de las obras del Proyecto.
6. En esta subdivisión agrícola, Desarrollos La Dehesa SpA se encuentra desarrollando el Proyecto ‘Chaguay’ (en adelante, el ‘Proyecto’) consistente en el acondicionamiento de las aludidas 158 parcelas, mediante una intervención de las mismas que comprenderá:
  - a) Pavimentar vías de servidumbres interiores y exteriores que dan conectividad al Proyecto.
  - b) Construir un sistema de impulsión de agua potable, considerando 6 estaciones de bombeo
  - c) Construir 3 estanques de acumulación de agua potable (con capacidades de 115 m<sup>3</sup>, 250 m<sup>3</sup> y 62 m<sup>3</sup>) para su posterior distribución a las parcelas, y la instalación de tal red de distribución.
  - d) Instalar una red eléctrica subterránea.
  - e) Instalar una red de telefonía subterránea.
  - f) La construcción de una única vivienda, en una de las 158 parcelas, la cual estará destinada a la habitación de la persona que ejerza las labores de cuidador de dichas parcelas.

- Instalación de faenas.
7. Para la ejecución de las obras recién listadas, se contempla la correspondiente instalación de faenas, en la Parcela individualizada con el N° 44, la que incorpora el establecimiento de cierres y elementos temporales para la ejecución de las obras, tales como un container para oficinas de obras, así como camarines y comedores para el uso de los trabajadores de

## DESARROLLOS LA DEHESA SPA

las obras, además de instalaciones provisorias de electricidad, aprovisionamiento de agua potable y solución de aguas servidas.

8. Para esta instalación de faenas, el Proyecto cuenta con una autorización otorgada por la Dirección de Obras Municipales de Lo Barnechea, mediante Resolución de Autorización de Obras Preliminares y/o Demolición N° 068, de fecha 23 de septiembre de 2019.
  - Pavimento de vías interiores y exteriores del Proyecto.
9. La pavimentación de las vías del Proyecto abarcará una superficie total de 97.735 m<sup>2</sup>, a materializarse sobre fajas de servidumbres existentes, sin perjuicio de constituir nuevas servidumbres a partir de las condiciones topográficas del terreno.
10. De la superficie recién indicada, 61.973 m<sup>2</sup> corresponden a las vías interiores del Proyecto ‘Chaguay’, y los restantes 35.753 m<sup>2</sup> corresponden a los caminos de servidumbre que permiten conectar el Proyecto con Avenida Pie Andino (Juan Pablo II), y aquel que permite conectar el Proyecto con la Hacienda Santa Martina.
11. El Proyecto considera pavimento de hormigón en base a solución de losas cortas. Para la materialización de las vías del Proyecto, éste contempla obras de solución de aguas lluvias, 2 atraviesos de la Quebrada Oscura, y la corta y reforestación de bosque nativo.
12. Para las obras de los cruces de la Quebrada Oscura, el Proyecto cuenta con aprobaciones otorgadas por la Dirección General de Aguas, mediante Resoluciones D.G.A. R.M.S. N°s 2301 y 2302, ambas de fecha 29 de diciembre de 2017, las cuales se adjuntan a esta presentación.
13. Por su parte, para la corta de bosque nativo, el Proyecto cuenta con 3 ‘Planes de Manejo Corta y Reforestación de Bosques para Ejecutar Obras Civiles’ aprobados mediante Resolución N° 38/39-20/14 Ley 20.283, de fecha 2 de septiembre de 2014, Resolución N° 38/71-20/17 Ley 20.283, de fecha 2 de marzo de 2018 y Resolución N° 38/75-20/17 Ley 20.283, de fecha 2 de marzo de 2018, todas de la Corporación Nacional Forestal de la Región Metropolitana, para una superficie total de 17,35 hectáreas. Asimismo, el proyecto cuenta con 2 ‘Autorizaciones de Corta de Árboles y/o Arbustos Aislados Ubicados en la Zona de Precordillera y Cordillera Andina de la Provincia de Santiago’, otorgadas mediante Resoluciones N°s 18/2018 y 19/2018, ambas de fecha 9 de marzo de 2018, de la Corporación Nacional Forestal, comprendiendo una superficie de corta y reforestación total de 1,1 hectáreas. De este modo, se cuenta con aprobaciones forestales para corta y reforestación, por una superficie total de 18,45 hectáreas.
14. Además, dada la necesidad de adecuar las vías a las condiciones topográficas del sector, se efectuó corta de bosque nativo en otras zonas no comprendidas en los planes de manejo recién referidos. A partir de ello, con fecha 5 de noviembre de 2019, se presentaron 2 solicitudes de ‘Plan de Corrección’ para una superficie total de 2,69 hectáreas. Dichas solicitudes, así como las resoluciones aludidas en el numerando antecedentes, se encuentran acompañadas a esta presentación.

## DESARROLLOS LA DEHESA SPA

- Sistemas de impulsión de agua potable, estanques de acumulación y sus redes de distribución.

15. El Proyecto considera la construcción de 3 estanques de acumulación de agua potable, a partir de los cuales se configura una red distribución gravitacional mediante una red privada.
16. Los estanques se encuentran construidos a base de hormigón armado. A su turno, las redes de agua potable se ejecutan en material HDPE, cañerías que van en una zanja a un costado de los caminos y protegidas según lo indica la norma vigente.
17. Los estanques de acumulación son alimentados mediante una red de impulsión privada desde un estanque de la empresa sanitaria Aguas Manquehue. Para dicho efecto, se celebró con la sociedad Aguas Manquehue S.A., controlada por la empresa sanitaria Aguas Andinas, un convenio de Servicio Privado de Agua Potable, el cual tiene por objeto la prestación por parte de Aguas Manquehue, del servicio privado de producción y distribución de agua potable para la parcelación, considerando un caudal de agua potable total de 6,5 litros por segundo, como consumo medio diario.
18. La alimentación de los estanques se realizará, según se dijo, mediante un sistema de impulsión del agua potable consistente en llevar el agua desde un estanque de Aguas Manquehue hasta los 3 estanques de acumulación del Proyecto. El sistema de impulsión considera una línea de tuberías en HDPE y 6 estaciones de bombeo en todo su largo. Las estaciones de bombeo consideran pequeños estanques de hormigón armado, cada uno con un sistema de bombas de impulsión.

- Redes eléctricas y de telefonía

19. El Proyecto considera la instalación de redes interiores de electricidad subterráneas, las que distribuirán energía en Media Tensión (MT). De la misma forma, contempla una red telefónica para dar a las parcelas este tipo de conectividad.
20. El soterramiento de las redes será mediante la distribución del cableado dentro de cañerías de material aislante, para posteriormente proceder al relleno de la zanja abierta para dicho propósito.

- Vivienda del cuidador.

21. Conforme se indicó, el Proyecto contempla la construcción de una única vivienda, en la parcela singularizada con el número 32, la cual estará destinada a la habitación de la persona que ejerza las labores de cuidador de las parcelas, consultando una superficie total edificada de aproximadamente 96 m<sup>2</sup>.
22. Por último en este apartado, menester es hacer presente que las obras que consulta el Proyecto ‘Chaguay’ se limitan única y exclusivamente aquellas señaladas

## DESARROLLOS LA DEHESA SPA

precedentemente, por lo que queda de manifiesto que éste no contempla la construcción de ningún tipo de edificación, más allá de la construcción de la vivienda destinada a la persona que haga las veces de cuidador de las 158 parcelas. La eventual construcción de una vivienda en cada parcela por parte de su futuro propietario constituiría obras de un tercero, y no forma parte del proyecto que impulsa Desarrollos La Dehesa SpA.

- ii. Restricciones, prohibiciones y obligaciones que se establecerán para asegurar y el equilibrio y calidad del medio ambiente, así como preservar el patrimonio paisajístico.

- Reglamento General.
- 23. Como se señaló, Desarrollos La Dehesa SpA ha organizado un modo de intervención de tal territorio, de forma que garantice tanto los propósitos del PRMS para esta zona, como para permitir las construcciones que, en cada una de las parcelas, pretendan ejecutar quienes vayan adquiriendo, en lo sucesivo, cada una de aquellas.
- 24. Con este objetivo, se dictará un Reglamento General que establecerá restricciones, prohibiciones y obligaciones asociadas a asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico, regulando, además, arquitectura, construcción de obras, paisajismo, materias asociadas al libre tránsito e instalación y operación de servicios comunes, y con ello asegurar la permanencia de los valores naturales, todo ello de modo consistente con el PRMS.
- 25. Así, para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el PRMS para la zona en que se encuentran ubicadas las parcelas, y a modo de garantizar que la forma de intervención de los futuros propietarios de cada parcela sea conforme al modelo sustentable y armonioso de ocupación del territorio, se identifican tres sectores o anillos, respecto de los cuales se imponen las aludidas restricciones, prohibiciones y obligaciones destinadas a cumplir los fines señalados precedentemente, para, en definitiva, asegurar la permanencia de los valores naturales
- 26. Las referidas áreas o anillos se configuran de la siguiente manera:
  - a. En la primera área, compuesta por hasta el 15% de la superficie total de cada parcela, estará permitido emplazar obras del propietario de la misma;
  - b. En la segunda área, compuesta por el 65% de la superficie total de cada Parcela –que comprende la superficie de la primera área–, sólo podrá destinarse por su propietario a la confección de senderos o mínimas construcciones, tales como quinchos u otros equivalentes, siempre que no comprenda la tala o corta de árboles existentes en dicha área o sector, de acuerdo a las condiciones técnicas que dispondrá el Reglamento General; y,
  - c. En la tercera área, que comprende el resto de la superficie de cada parcela, si bien será de propiedad de cada uno de los futuros adquirentes, mediante el establecimiento de servidumbres de tránsito, de uso de suelo y otras necesarias, estará destinado a un uso compartido por todos los futuros propietarios de las

## DESARROLLOS LA DEHESA SPA

parcelas que comprende el Proyecto, previéndose que la suma de estas áreas o sectores sea destinada a la conservación y mejoramiento del medio en su estado natural, sólo admitiéndose que se habiliten senderos para caminata, tránsito de bicicletas y miradores. Igualmente, en esta área se han constituido y constituirán servidumbres de tránsito para habilitar las obras de vialidad interna y las redes interiores de infraestructura referidas supra.

27. Finalmente en este punto, menester es hacer presente que los anillos reconocen las particularidades del lugar, y para determinar su tamaño y forma se ha considerado, entre otros aspectos, los siguientes:

- a. La pendiente.
- b. La presencia y calidad de vegetación.
- c. El paisaje: vistas y asoleamiento.
- d. La accesibilidad.
- e. El distanciamiento a las parcelas colindantes.
- f. Las restricciones de la vegetación protegida, los riesgos de quebradas.

- **Derecho Real de Conservación Medioambiental.**

28. Adicionalmente, sobre las parcelas se constituirá un Derecho Real de Conservación Medioambiental, con el objeto de reforzar las restricciones, obligaciones y prohibiciones señaladas en el párrafo anterior, a quienes sean propietarios de dichos inmuebles, y así propender el desarrollo respetuoso y armónico con el patrimonio ambiental del sector donde se emplazará el Proyecto.

29. Este Derecho Real de Conservación se constituirá sobre la segunda y tercera área señalada precedentemente, y tendrá por objeto conservar el patrimonio ambiental del Proyecto, conforme a las disposiciones de la Ley N° 20.930.

30. Según se indicó, el Derecho Real de Conservación será concordante con las limitaciones del Reglamento General, e impedirá que los propietarios puedan afectar el medio natural, de forma que el Proyecto cumpla su objetivo de generar un modelo sustentable de ocupación del suelo. Cuando cada uno de los adquirentes compre la respectiva parcela, ésta ya se encontrará gravada con este Derecho Real de Conservación, lo que implica la obligación de respetar los gravámenes impuestos en los anillos 2 y 3, resguardando el patrimonio ambiental de la zona, desde el momento de dicha adquisición.

**b. Solicitud efectuada por la Superintendencia del Medio Ambiente.**

1. Conforme se indicó con anterioridad, esta Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, la ‘SMA’), mediante Carta N° 3303, de fecha 25 de octubre de 2019, informó sobre una denuncia relativa al Proyecto ‘Chaguay’, mediante la cual se haría presente que, supuestamente, se configurarían respecto de aquel las tipologías de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, el ‘SEIA’), contenidas en las letras h) y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

## DESARROLLOS LA DEHESA SPA

2. A partir de lo anterior, la unidad regional de la SMA señaló que solicita a nuestra representada abstenerse de continuar ejecutando las obras del Proyecto hasta que se obtenga una Resolución de Calificación Ambiental, o se cuente con una respuesta a una consulta de pertinencia por parte del Servicio de Evaluación Ambiental, informando de ello dentro del plazo de 5 días hábiles. En efecto, la citada Carta N° 3303 señala lo siguiente:

*"En atención a lo expuesto, las materias denunciadas configurarían la tipología de ingreso al SEIA de acuerdo a lo dispuesto en el art. 10 letras h) y p) de la Ley N° 19.300, con relación al artículo 3º letras h.1.1) y p) del D.S. 40/12 del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento del SEIA, por lo que se solicita a Ud., abstenerse de su continuidad hasta la obtención de la Resolución de Calificación Ambiental correspondiente, junto a los Permisos Ambientales Sectoriales que le apliquen al proyecto, o se cuente con una respuesta a una consulta de pertinencia por parte del Servicio de Evaluación Ambiental, informando de ello, dentro del plazo de 5 días hábiles, a la Oficina de Partes de la SMA, ubicada en Teatinos 280, piso 8, comuna de Santiago".*

3. Pues bien, en el siguiente apartado de esta presentación se demostrará que ninguna de las aludidas tipologías se configuran respecto del Proyecto ‘Chaguay’ y, en consecuencia, es perfectamente factible y adecuado a derecho que Desarrollos La Dehesa SpA prosiga en su ejecución, por cuanto no existe la obligación de evaluarlo ambientalmente dentro del SEIA de forma previa.
4. Dicho lo anterior, cabe señalar que la mentada Carta N° 3303 fue ingresada a la correspondiente oficina de Correos de Chile con fecha 28 de octubre de 2019, por lo cual, de conformidad con el artículo 46 de la Ley N° 19.880, sobre Bases de los Procedimientos Administrativos, la misma se entiende notificada con fecha 4 de noviembre del presente, habiendo llegado a nuestro conocimiento recién con fecha 5 de noviembre de 2019.

Ahora bien, con fecha 11 de noviembre de 2019, estando dentro del plazo para informar, los suscritos efectuamos ante esta Superintendencia una presentación por medio de la cual solicitamos una ampliación de dicho plazo, por un total de 10 días hábiles, o por el número que en definitiva la SMA determine.

En este contexto, estando pendiente la resolución de la solicitud recién referida, y estando dentro del plazo solicitado al efecto, por el presente venimos a informar al tenor de la referida Carta N° 3303.

## **II. Inexistencia de la obligación de someter el Proyecto a evaluación ambiental dentro del SEIA, por aplicación de las normas establecidas en la Ley N° 19.300, y en el Reglamento del SEIA.**

1. Como bien expresa la citada Carta N° 3303, de conformidad con el artículo 8º de la Ley N° 19.300, “*los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido*” en

## DESARROLLOS LA DEHESA SPA

dicha Ley. En consecuencia, los proyectos o actividades que deban ser evaluados dentro del SEIA no podrán ser ejecutados o modificados, sino hasta que se haya evaluado su impacto ambiental dentro del referido Sistema.

2. A partir de lo anterior, para determinar si un proyecto o actividad debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se requiere analizar si dicho proyecto o actividad se encuentra dentro de alguna de las tipologías previstas en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, las cuales se encuentran especificadas en el artículo 3º del Reglamento del SEIA, promulgado mediante el D.S. N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente (en adelante, el '*Reglamento del SEIA*').
3. Pues bien, de conformidad con la Carta N° 3303, la denuncia presentada daría cuenta que respecto del proyecto se configurarían, supuestamente, las tipologías contenidas en los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, en relación al artículo 3º letras h.1.1) y p) del Reglamento del SEIA, las cuales se refieren, respectivamente, a las categorías de 'proyectos inmobiliarios' y 'proyectos a ejecutarse en áreas colocadas bajo protección oficial'.
4. A continuación, se procederá a analizar cada una de dichas tipologías, en relación con las características del Proyecto, a fin de dar cuenta que las mismas no se configuran respecto de aquel y, por tanto, no existe la obligación que el mismo sea evaluado ambiental dentro del SEIA, de forma previa a su ejecución, de manera tal que resulta perfectamente factible y ajustado a la normativa vigente, que Desarrollos La Dehesa SpA pueda continuar su ejecución sin mediar dicha evaluación.

### **A. Análisis del Proyecto a la luz de la categoría de 'proyectos inmobiliarios'.**

5. La tipología 'proyectos inmobiliarios' se encuentra definida en el literal h.1 del artículo 3º del Reglamento del SEIA, en los siguientes términos:

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

*h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplan obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:*

*h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas;*

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

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

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

## DESARROLLOS LA DEHESA SPA

6. En conformidad con la norma transcrita, para que determinadas obras o actividades constituyan un ‘proyecto inmobiliario’ que requiera ingresar al SEIA, se deben cumplir **copulativamente** los siguientes requisitos:

- i. Las obras deben ejecutarse en una zona declarada latente o saturada.
- ii. Debe tratarse de loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, o proyectos destinados a equipamiento.
- iii. Tales obras deben presentar alguna de las características indicadas en los literales h.1.1 a h.1.4 del artículo 3º del Reglamento del SEIA.

A continuación se analiza si el proyecto cumple dichos requisitos de forma copulativa:

- i. Respecto del **primer requisito**, vale decir, **que se trate de obras que deban ejecutarse en una zona declarada latente o saturada**, debe señalarse que, como ya se ha expuesto en esta presentación, el Proyecto se emplaza en la Región Metropolitana, por lo cual, atendido el hecho que dicha región ha sido declarada como zona latente y saturada por distintos actos de autoridad, respecto de distintos componentes, debe concluirse que **si se cumple** respecto del Proyecto, el primero de los requisitos que deben concurrir copulativamente para que un proyecto o actividad deba ingresar obligatoriamente al SEIA, bajo la tipología de ‘proyectos inmobiliarios’.
- ii. A su turno, en cuanto al **segundo requisito**, cual es, **que se trate de loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, o proyectos destinados a equipamiento**, es pertinente señalar que, no tratándose de un loteo o de un conjunto de viviendas, ni tampoco de un proyecto destinado a equipamiento, **no se cumple el segundo de los requisitos que deben concurrir** para que exista respecto del Proyecto la obligación de ingresar obligatoriamente al SEIA, de forma previa a su ejecución, bajo la tipología de ‘proyectos inmobiliarios’.

A continuación, se pasará a demostrar la anterior afirmación, dando cuenta que el Proyecto no consiste en un loteo ni en un conjunto de viviendas, así como tampoco en un proyecto de equipamiento.

### 1) El Proyecto no consiste en un loteo.

En relación con esta materia, es pertinente señalar que el terreno en el cual se ejecutarán las obras del Proyecto está conformado por 158 parcelas ya existentes, cuyo origen se remonta a una subdivisión predial aprobada por el SAG el año 1979, según consta en la Resolución N° 479, de fecha 28 de noviembre de 1979, cuyos planos fueron archivados bajo el número 23.737-A del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1979.

A mayor abundamiento, para verificar si estamos en presencia de un ‘loteo’ cabe señalar que, en virtud del artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, la ‘OGUC’), el loteo de un terreno consiste en el “*proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo*

## DESARROLLOS LA DEHESA SPA

*proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas y su correspondiente urbanización”.*

En la especie, el Proyecto se emplazará en un terreno conformado por 158 parcelas existentes, según se indicó más arriba; de esta forma, no estamos en presencia de un ‘loteo’, sino que de un proyecto desarrollado sobre la base de una subdivisión predial existente, aprobada de forma previa por el SAG.

Esta conclusión ha sido confirmada por la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, la cual en un caso similar al de la especie, señaló que las obras contempladas, correspondientes a:

*“[...] la apertura y pavimentación de calles, habilitación de red de distribución de agua potable, red de alumbrado y un sistema de evacuación de aguas lluvias, este Servicio manifiesta que dichas obras no se encuentran entre las definidas por el artículo 3º letra h1 del Reglamento de Evaluación Ambiental, ya que no corresponden a un loteo [...]”<sup>1</sup> [énfasis agregado].*

De esta manera, queda demostrado que en el presente caso no nos encontramos ante un loteo, descartando el primero de los supuestos referidos en el segundo de los requisitos cuya concurrencia copulativa es necesaria para que un proyecto o actividad pueda ser considerado ‘proyecto inmobiliario’ para efectos del SEIA.

### 2) El Proyecto no constituye un conjunto de viviendas.

Por su parte, en cuanto al concepto de conjunto de viviendas, menester resulta en este punto hacer presente que, el hecho que el Proyecto consulte la construcción de una única vivienda, en una de las 158 parcelas, la cual estará destinada a la habitación de la persona que ejerza las labores de cuidador de las mismas, no altera la conclusión señalada respecto del requisito en comento, puesto que no puede entenderse que la edificación de una única casa pueda constituir un ‘conjunto de viviendas’, concepto que, dado el tenor literal de la norma, supone pluralidad.

En relación con lo anterior, es del caso hacer presente en este punto que, la eventual construcción de una vivienda en cada parcela por parte de su futuro propietario, conforme lo autoriza expresamente el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, constituirán obras de un tercero, no formando parte del Proyecto que impulsa Desarrollos La Dehesa SpA, por lo que no se altera en nada la conclusión señalada precedentemente.

Este criterio ha sido ratificado por el SEA ya en tres respuestas a consultas de pertinencia, en las cuales el órgano señaló que proyectos similares de parcelaciones rurales no están obligados a someterse al SEIA por cuanto descarta que este tipo de proyectos sean proyectos inmobiliarios ya que:

<sup>1</sup> Ordinario N° 5.978, de fecha 24 de noviembre de 2014, de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, párrafo 2º.

*"No califica como proyecto inmobiliario [...], además corresponde a una parcelación, donde el régimen de edificación será autoconstrucción asociada a los requerimientos y plazos establecidos por cada propietario, por tanto no comparten un factor común tal como el mismo momento de construcción, el mismo tipo habitacional, entre otros<sup>2</sup>"* [énfasis agregado].

En la misma línea, la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, analizando un caso similar al de la especie, expuso que el acondicionamiento de parcelas para dar accesibilidad a las mismas, no implica que el proyecto que lo contemple constituya un ‘conjunto de viviendas’ para los efectos del SEIA. En efecto, en la Resolución Exenta N° 0045/2017, de fecha 17 de enero de 2017, la aludida Dirección Ejecutiva dispuso:

*"En relación a lo mencionado en el segundo supuesto del literal h.1. del artículo 3º del RSEIA, respecto de la existencia de un conjunto de viviendas para estar en presencia de un proyecto inmobiliario que pudieran determinar el ingreso al SEIA, es posible señalar que el Proyecto no construirá viviendas, sino sólo obras tendientes a dar accesibilidad a las 154 parcelas, las que incluyen obras de pavimentación, captación y conducción de aguas lluvias, red de agua potable y alumbrado privado.*

*Por lo anterior, esta Dirección Ejecutiva concluye que el proyecto en consulta no corresponde a un conjunto de viviendas"* [énfasis agregado].

De esta forma, resulta claro que en la especie no se podría concluir que por contemplar el acondicionamiento de las parcelas se constituya un ‘conjunto de viviendas’ y, si bien en el caso citado no se consultaba la construcción de ninguna vivienda, la construcción de la vivienda del cuidador en el caso del Proyecto ‘Chaguay’ no altera en nada dicha conclusión puesto que, como se señaló, se trata de una única vivienda, lo que bajo ningún respecto podría ser considerado como un conjunto de ellas.

A partir de lo recién dicho, resulta claro que no se cumple con el segundo presupuesto necesario para que un proyecto sea considerado ‘proyecto inmobiliario’ para los efectos del SEIA.

### 3) El Proyecto ‘Chaguay’ no constituye un proyecto de equipamiento.

En relación a esta materia, es pertinente traer a colación el concepto comprendido en el artículo 1.1.2. de la OGUC, el cual señala que ‘equipamiento’ son las “*construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir, circular, cualquiera sea su clase o escala*”. A su turno, la misma disposición reglamentaria establece que el término ‘construcción’ se refiere a las “*obras de edificación o de urbanización*”.

<sup>2</sup> Resoluciones Exentas SEA Regional Araucanía N°s 97, 98 y 99, todas de proyectos distintos.

## DESARROLLOS LA DEHESA SPA

A partir de los conceptos reseñados, para que nos encontremos ante un proyecto de equipamiento será necesario que el mismo contemple obras de edificación o de urbanización destinadas a complementar las funciones recién señaladas.

Pues bien, respecto de las ‘obras de edificación’, la única obra de dicha naturaleza que contempla el Proyecto, es la construcción de una única vivienda, en una de las 158 parcelas, destinada a la vivienda de la persona que ejerza las labores del cuidador de dichas parcelas. En relación con ello, una edificación destinada a la habitación malamente podría considerarse como destinada a complementar la función de habitar, por lo que se descarta que desde esa perspectiva se trate de un proyecto de equipamiento.

En cuanto al concepto de obras de urbanización, a continuación se pasará a demostrar que las obras que contempla el Proyecto ‘Chaguay’ no constituyen obras de urbanización, sino que la ejecución de redes interiores de infraestructura, lo cual permite descartar que en la especie nos encontremos ante un proyecto destinado a equipamiento.

### 4) El Proyecto no contempla obras de urbanización.

Sin perjuicio que respecto de los conceptos de ‘loteo’ y ‘conjunto de viviendas’ resultaría inoficioso analizar si las obras del Proyecto constituyen obras de urbanización, por cuanto se demostró que en la especie no se configura ninguno de los dos supuestos señalados, para efectos de comprobar que en la especie tampoco nos encontramos ante un proyecto de equipamiento, a continuación se pasará a demostrar que las obras del Proyecto no constituyen obras de urbanización, sino que se trata de la ejecución de redes interiores de infraestructura, haciendo presente desde ya que esta posición es compartida tanto por la Dirección de Obras Municipales de Lo Barnechea, como por el Juzgado de Policía Local de dicha comuna.

#### a) Redes interiores de infraestructura.

- (1) Como se señaló precedentemente, las obras que contempla el Proyecto ‘Chaguay’, cuya ejecución se encuentra actualmente en progreso, no son obras de ‘Urbanización’ sino que la ejecución de redes interiores de ‘Infraestructura’.
- (2) En este sentido, de conformidad con el artículo 2.1.29. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la ‘Infraestructura’ se refiere a “las edificaciones o instalaciones y a las redes o trazados destinados a” transporte, fines sanitarios o energía, pasando luego a enumerar, de forma eminentemente ejemplificativa, ciertas obras que se entienden como ‘Infraestructura’ para cada uno de los 3 tipos mencionados.
- (3) Respecto a las redes y trazados, el inciso 3º de dicha disposición señala que “*se entenderá por redes y trazados, todos los componentes de conducción, distribución, traslado o evacuación, asociados a los elementos de*

## DESARROLLOS LA DEHESA SPA

*infraestructura indicados en el inciso anterior*”. Así, no sólo una obra de infraestructura que “produce o genera” un determinado servicio reviste tal naturaleza, sino que también aquellas destinadas a darle conectividad al mismo hacia los puntos de destino, tales como las redes y trazados necesarios para su conducción como el tendido eléctrico, las vías terrestres de circulación, los ductos de conducción de agua potable o de agua servida, etc.

- (4) Pues bien, tal como se describió en el apartado de los antecedentes de esta presentación, las obras comprendidas en el Proyecto ‘Chaguay’ consisten justamente en la pavimentación de caminos interiores; la construcción de redes eléctricas; y, la construcción de los estanques de acumulación de agua potable, así como de las redes de conducción y distribución de agua potable<sup>3</sup>.
- (5) De lo expuesto, se desprende claramente que todas las obras mencionadas anteriormente constituyen, a la luz del artículo 2.1.29. de la OGUC, obras de ‘Infraestructura’, que se ejecutan al interior del mencionado Proyecto.
  - b) Las obras del Proyecto Chaguay no son obras de Urbanización.
- (6) Relacionado con esta materia cabe tener presente que el artículo 1.1.2. de la OGUC dispone que ‘urbanizar’ consiste en “ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que correspondan según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo”.
- (7) El concepto recién reseñado es reiterado en otros términos en el artículo 2.2.1. del mismo cuerpo reglamentario, al definir lo que se entiende por ‘urbanización’, disponiendo al efecto lo siguiente:

*“Se entiende por urbanización la ejecución o ampliación de las obras de infraestructura y ornato señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que se ejecutan en el espacio público existente, al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo, o en el área del predio que estuviere afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo”* [énfasis agregado].

- (8) De conformidad con las citadas disposiciones, para que se esté frente a una ‘Urbanización’, o a ‘Obras de Urbanización’, deben concurrir los siguientes requisitos:
  - a. Debe tratarse de las obras indicadas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y
  - b. Las obras deben ejecutarse en:

<sup>3</sup> Además de la construcción de una única vivienda, en una de las 158 parcelas que componen el Proyecto’, la cual, según se dijo, estará destinada para la habitación de la persona que ejerza las labores de cuidador de las parcelas.

## DESARROLLOS LA DEHESA SPA

- i. El espacio público existente; o,
  - ii. Al interior de un predio, en las vías contempladas en un proyecto de loteo; o bien,
  - iii. El área de un predio que se encuentre afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial (en adelante, el ‘IPT’) respectivo.
- (9) Respecto al primero de los requisitos recién enunciados, las obras indicadas en el artículo 134 de la LGUC son “[...] *el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y servicio del terreno*”.

Una lectura apresurada y aislada de dicho precepto, podría llevar a entender, equivocadamente, que las obras mencionadas precedentemente conllevan por sí solas la acción de ‘Urbanizar’. Sin perjuicio de ello, y no obstante el hecho que las obras del Proyecto Chaguay podrían enmarcarse dentro de aquellas, para que éstas sean consideradas ‘Obras de Urbanización’, es menester que aquellas se encuentren comprendidas en alguna de las 3 hipótesis de ubicación singularizadas supra.

Por lo demás, la afirmación recién efectuada es plenamente concordante con lo señalado por el Servicio de Evaluación Ambiental, el cual en su ‘Guía para la Descripción de Proyectos Inmobiliarios en el SEIA’, dispuso expresamente que:

*“2.2.4 Tipología del proyecto según el artículo 3º del Reglamento del SEIA. [...] Por lo anterior, existen obras de urbanización cuando se trate de alguna de las obras indicadas en el artículo 134 de la LGUC, y que, además, las obras se emplacen en alguno de los lugares o espacios señalados por la OGUC en su artículo 2.2.1. citados”* [énfasis agregado].

- (10) En esta línea, atendidos los antecedentes del Proyecto, las obras se ejecutarán en las fajas de servidumbres existentes, y otras por constituir, en predios privados, por lo cual se descarta desde ya la hipótesis de ejecución en el espacio público existente.
- (11) Por su parte, respecto de la segunda hipótesis de ubicación, nos remitimos a lo señalado supra, reiterando que en la especie no nos encontramos frente a un loteo, sino que se trata de un proyecto desarrollado sobre la base de una subdivisión predial existente, aprobada por el SAG el año 1979, por lo que se descarta que las obras del Proyecto puedan ser consideradas ‘Obras de Urbanización’ bajo la citada hipótesis.
- (12) A su vez, respecto de la hipótesis de estar situadas las obras en el área de un predio que se encuentre afecta a utilidad pública por el IPT respectivo, debe señalarse que los predios en los cuales se insertan las obras, se encuentran

## DESARROLLOS LA DEHESA SPA

comprendidos únicamente en el PRMS, el cual no contempla ninguna afectación a utilidad pública en el terreno correspondiente a las 158 parcelas donde se ejecutarán las obras del Proyecto.

- (13) A su turno, es menester en este punto hacer referencia al artículo 2.2.4. de la OGUC, el cual establece las hipótesis en que el propietario de un predio estará a obligado a ejecutar obras de urbanización, disponiendo al efecto:

*“Artículo 2.2.4. El propietario de un predio estará obligado a ejecutar obras de urbanización en los siguientes casos:*

- 1. Cuando se trata de un loteo, esto es la división de un predio en nuevos lotes que contempla la apertura de vías públicas. [...].*
- 2. Cuando se trate de proyectos acogidos a la Ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, cuyo predio esté afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial. [...].*
- 3. Cuando se trate de la subdivisión afecta a declaratoria de utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial y que no contemple aperturas de nuevas vías públicas por iniciativa del propietario; en caso contrario corresponderá a loteo [...]”.*

- (14) De acuerdo a la disposición reglamentaria recién transcrita, la obligación de urbanizar se configura en los siguientes supuestos:

- a. Cuando se trate de un loteo;
- b. Cuando se trate de proyectos acogidos a la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, cuyo predio se encuentre afecto a utilidad pública por el respectivo IPT.
- c. Cuando se trate de subdivisión afecta a declaratoria de utilidad pública por el IPT y no contemple apertura de nuevas vías públicas por iniciativa del propietario.

- (15) Respecto del concepto de loteo, nos remitimos a lo señalado supra, dando cuenta que dicha hipótesis no se configura en el presente caso.

- (16) A su vez, el proyecto de acondicionamiento de parcelas no contempla el acogerse a la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, ni tampoco contiene en su interior superficies afectas a declaratorias de utilidad pública por un instrumento de planificación territorial, por lo cual no se configura en la especie la obligación de urbanizar respecto de los propietarios de las 158 parcelas referidas en esta presentación.

- (17) Por último, debe descartarse el tercer escenario que hace nacer la obligación de urbanizar, toda vez que, según se expuso anteriormente, el Proyecto Chaguay no contempla ninguna subdivisión, sino que aquel consiste en el acondicionamiento de parcelas ya existentes, provenientes de una subdivisión rural aprobada por el SAG con fecha 28 de noviembre de 1979.

## DESARROLLOS LA DEHESA SPA

(18) En consideración a lo que se ha expresado, se puede concluir que, de conformidad a la normativa aplicable, las obras que contempla el Proyecto ‘Chaguay’ no constituyen obras de ‘Urbanización’, sino que solamente son redes interiores de ‘Infraestructura’ por lo que cualquier interpretación en contrario resultaría ser del todo errada. Asimismo, ha quedado en evidencia que dadas las características del Proyecto ‘Chaguay’, ni siquiera pudo existir la obligación para Desarrollos La Dehesa de urbanizar estos terrenos, por lo cual, malamente podría tratarse de obras de ‘urbanización’.

c) Confirmación de la postura planteada por la Dirección de Obras Municipales, y ratificación de la misma por parte del Juzgado de Policía Local de Lo Barnechea.

(19) Según se adelantó precedentemente, la Dirección de Obras Municipales de Lo Barnechea, en el contexto de la tramitación del procedimiento infraccional seguido ante el Juzgado de Policía Local de dicha comuna, singularizado con el rol N° 254.064, confirmó la postura planteada precedentemente, señalando en su Oficio D.O.M. N° 733/2019, de fecha 22 de julio de 2019, lo siguiente:

*“Por medio del presente y en relación a lo solicitado en Oficio del antecedente respecto a la Causa N° 254.064 referida la denuncia efectuada en contra de la Empresa “Desarrollos La Dehesa SpA” por trabajos en ejecución en parte de las Parcelas provenientes de la subdivisión de la Hijuela N° 4 del Fundo Santa Sara de Chicureo, cumple con informar a usted que habiéndose ingresado a esta DOM los antecedentes requeridos a la Inmobiliaria en cuestión y verificado los trabajos en ejecución es posible señalar que éstos no requieren Permiso de Ejecución de Obras de Urbanización por no corresponder a ninguno de los contemplados en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”* [énfasis agregado].

(20) A su turno, el Juzgado de Policía Local de Lo Barnechea ratificó lo señalado por la DOM, en consonancia con lo expuesto por Desarrollos La Dehesa SpA en el referido procedimiento infraccional, declarando no haber lugar a la denuncia que dio inicio al mismo, señalando al efecto lo siguiente:

*“4º- Que la Directora de Obras Municipales, al informar lo solicitado por éste Tribunal, señala que efectivamente para los trabajos que ejecuta la denunciada, no requieren permiso de ejecución de Urbanización, para dichas obras, por no estar contempladas en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.*

*Que por lo relacionado, se declara que: //*

*NO HA LUGAR LA DENUNCIA DE FOJAS UNO.-”* [énfasis agregado].

De esta forma, visto lo expuesto en este apartado, resulta palpablemente demostrado que el Proyecto ‘Chaguay’ no corresponde a un loteo ni a un conjunto de viviendas, así como tampoco constituye un proyecto destinado a equipamiento,

## DESARROLLOS LA DEHESA SPA

**atendido lo cual, resulta manifiesto que no se cumple a su respecto el segundo de los requisitos que deben concurrir de forma copulativa para que un proyecto pueda ser considerado un ‘proyecto inmobiliario’ para los efectos del SEIA.**

- iii. Por último, en cuanto al tercer requisito, esto es, que **el Proyecto presente alguna de las características indicadas en los literales h.1.1. a h.1.4. del artículo 3º del Reglamento del SEIA**, se hará a continuación el análisis separado de cada una de ellas:

***h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas;***

De conformidad con el PRMS, según se ha expuesto en esta presentación, las obras se emplazarán en el área rural de la comuna de Lo Barnechea.

Por su parte, si bien el Proyecto contempla la instalación de estanques de acumulación de agua potable y un sistema propio de distribución de la misma, el Proyecto no contempla un sistema de producción de ésta, pues el agua que se almacenará provendrá de un estanque de la empresa sanitaria Aguas Manquehue.

A su turno, si bien el Proyecto contempla una planta de tratamiento particular destinada exclusivamente a la solución de aguas servidas de la vivienda que utilizará el cuidador de las parcelas, no podría considerarse que la misma constituya un sistema de recolección, tratamiento y disposición, por lo cual, menester es concluir que **no se cumplen** los requisitos señalados por este literal para el ingreso obligatorio del Proyecto al SEIA.

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

El diseño del Proyecto no contempla la apertura de ninguna vía expresa o troncal, por lo que **no se cumple el requisito señalado por este literal** para el ingreso del Proyecto al SEIA, de forma obligatoria bajo la tipología en commento.

***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.***

Si bien no se consulta la construcción de ninguna vivienda, más que la del cuidador de las parcelas, las obras se ejecutarán en 158 parcelas cuya superficie acumulada, de aproximadamente 437 hectáreas, supera el umbral de 7 hectáreas contemplado en la norma, por lo que **sí se configuraría esta característica respecto de las obras del Proyecto.**

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

De conformidad a lo expuesto en esta presentación, el Proyecto sólo contempla la pavimentación de caminos y la instalación de redes, así como la creación de los estanques de acumulación de agua potable, y la construcción de la casa destinada a la habitación del cuidador de las parcelas, no consultándose la construcción de ningún edificio de uso público, en los términos consignados en el artículo 1.1.2. de la OGUC.

Por lo tanto, **tampoco se cumple con los requisitos del literal h.1.4. del artículo 3º del Reglamento del SEIA**, para ser considerado como un ‘proyecto inmobiliario’.

7. En vista de lo expresado en esta sección, y dado que se deben cumplir copulativamente los requisitos previstos para esta tipología, al no configurarse el segundo requisito respecto del Proyecto, **éste queda inmediatamente excluido de la categoría de ‘proyecto inmobiliario’ prevista en la letra h.1. del artículo 3º del Reglamento del SEIA.**

**B. Análisis del Proyecto a la luz de la categoría de ‘proyectos a ejecutarse en áreas colocadas bajo protección oficial’.**

8. La tipología que denominamos ‘**proyectos a ejecutarse en áreas colocadas bajo protección oficial**’ se encuentra definida, según se indicó, en el literal p) del artículo 3º del Reglamento del SEIA, el cual dispone lo siguiente:

*“p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”.*

9. De acuerdo con la norma recién transcrita, para encontrarse en esta tipología es necesario que se contemple la ejecución de obras, programas o actividades en algún área colocada bajo protección oficial, siempre que aquello se encuentre expresamente permitido.
10. Ahora bien, el análisis de esta tipología, de conformidad con el contenido de la Carta N° 3303, se efectúa a partir del hecho que el Proyecto se ejecuta en una zona definida por el PRMS como ‘Área de Preservación Ecológica’.
11. Para dicho análisis, debe comenzarse señalando que las ‘Áreas de Preservación Ecológica’ en ningún caso constituyen un área colocada bajo protección oficial, en los términos de la letra p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, en razón de los motivos que a continuación se indican.
12. En primer lugar, estas ‘Áreas de Preservación Ecológica’ no se encuentran en ninguna de las categorías que deben ser consideradas como ‘áreas bajo protección oficial’ para los efectos del SEIA, de acuerdo al Ord. N° 130844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, que ‘*Uniforma criterios y*

## DESARROLLOS LA DEHESA SPA

*exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental*', actualizado mediante oficio Ord. N° 161081, de fecha 17 de agosto de 2016, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental.

13. En efecto, aunque la normativa ambiental no define lo que debe entenderse por ‘áreas colocadas bajo protección oficial’, de acuerdo con el citado instructivo, del mismo concepto se desprenden los siguientes elementos que las definen:
  - a. Área: debe tratarse de un espacio geográfico delimitado por el acto formal declaratorio del área.
  - b. Declaración oficial: debe existir un acto formal, emanado de la autoridad competente al efecto, en virtud del cual se somete una determinada área a un régimen especial de protección.
  - c. Objeto de protección: la declaración respectiva debe responder, directa o indirectamente a un objetivo de protección ambiental. En este sentido, señala la autoridad, el concepto legal de medio ambiente es amplio, inclusivo de elementos naturales y artificiales, de naturaleza física, química y biológica y socio culturales.
14. En base a los elementos recién listados, mediante el Instructivo en comento, la autoridad ha establecido el siguiente listado de espacios geográficos que deben ser considerados como ‘áreas colocadas bajo protección oficial’ para los efectos del SEIA, dentro del cual no se encuentra el ‘Área de Preservación Ecológica’. El listado referido comprende los siguientes espacios geográficos:
  - i. Parque Nacional o Parque Nacional de Turismo.
  - ii. Reserva Nacional.
  - iii. Monumento Natural.
  - iv. Reserva de Región Virgen.
  - v. Santuario de la Naturaleza.
  - vi. Parque Marino.
  - vii. Reserva Marina.
  - viii. Reserva de Bosque o Reserva Forestal.
  - ix. Humedal de Importancia Internacional incluido en la Lista Ramsar de Humedales de Importancia Internacional (Sitios Ramsar).
  - x. Acuífero que alimenta vegas y bofedales en las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá y Antofagasta.
  - xi. Bien Nacional Protegido o Inmueble Fiscal Destinados para Fines de Conservación Ambiental.
  - xii. Área Marina Costera Protegida o Área Marina Costera Protegida de Múltiples Usos cuando la declaración respectiva obedezca a un objetivo de protección ambiental.
  - xiii. Monumento Histórico.
  - xiv. Zona Típica o Pintoresca.
  - xv. Zona de Interés Turístico.

## DESARROLLOS LA DEHESA SPA

- xvi. Zona de Conservación Histórica.
  - xvii. Inmuebles de Conservación Histórica.
  - xviii. Humedales declarados sitios prioritarios para la conservación de la biodiversidad.
15. En segundo lugar, el hecho que este tipo de zonificación se encuentre establecida en el PRMS, en caso alguno implica que se trate de un ‘área colocada bajo protección oficial’, toda vez que los Instrumentos de Planificación Territorial no están facultados para ‘crear’ áreas protegidas, sino que solamente pueden ‘reconocer’ tales áreas y fijar normas urbanísticas compatibles con las mismas, según lo indica el artículo 2.1.18 de la OGUC, que señala:
- “Artículo 2.1.18. Los instrumentos de planificación territorial deberán reconocer las áreas de protección de recursos de valor natural, así como definir o reconocer, según corresponda, áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.*
- Para estos efectos, se entenderán por “áreas de protección de recursos de valor natural” todas aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, tales como: bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales, parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales.*
- En los casos indicados en el inciso anterior, los instrumentos de planificación territorial podrán establecer las condiciones urbanísticas que deberán cumplir las edificaciones que se pretendan emplazar en dichas áreas. Estas condiciones deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas. [...]” [énfasis agregado].*
16. Así las cosas, el hecho que el Instrumento de Planificación Territorial sólo pueda ‘reconocer’ este tipo de áreas se traduce en que previo a la regulación de las mismas por el Instrumento respectivo, debe existir un acto formal de protección de la zona de que se trate, conforme al ordenamiento jurídico vigente.
17. Tal planteamiento ha sido respaldado por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la que en su Circular Ord. N° 0166, de fecha 24 de febrero de 2010 (DDU 230), señaló que *“los Planes Reguladores Comunales no poseen facultad para definir por sí solos áreas de protección de Recursos de Valor Natural, si deberán reconocer aquellas zonas o elementos naturales protegidas por el ordenamiento jurídico vigente, en los cuales dichos instrumentos de planificación se encuentran facultados para establecer las condiciones urbanísticas que deberán cumplir las edificaciones que se pretendan emplazar en estas áreas, debiendo ser éstas compatibles con la protección oficialmente establecida para las mismas”*.
- En la misma línea, la propia DDU 230 señala como ejemplo de categorías previamente protegidas las siguientes: bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales, santuarios de la naturaleza, parques nacionales, reservas nacionales, reservas de regiones vírgenes y monumentos naturales, destinaciones de bienes del Estado, y bosques nativos o sus especies vegetales nativas.

## DESARROLLOS LA DEHESA SPA

18. Por último, la postura sostenida en este punto ha sido confirmada recientemente por la propia Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental. En efecto, mediante Resolución Exenta N° 0715, de fecha 6 de junio de 2019, la citada Dirección Ejecutiva, resolviendo un recurso jerárquico interpuesto, dispuso lo siguiente:

*"14.3.4. [...] En consecuencia, en la medida que un área de protección de recursos de valor natural haya sido declarada como área protegida, mediante un acto formal de la autoridad competente al efecto, podrá ser reconocida como tal por el instrumento de planificación y considerarse como "área colocada bajo protección oficial" en el marco de la Ley N° 19.300 para efectos del SEIA, pero un IPT por sí mismo no puede declararlas o definirlas, pues, como se ha señalado, no tiene facultades para ello, lo cual es concordante con lo dictaminado al efecto por la Contraloría General de la República.*

*14.3.5. Con todo, el Art. 8.3.1.1 del PRMS, señala que la aprobación de los Proyectos a desarrollarse en las "áreas de Preservación Ecológica" "(...) quedará condicionada en todos los casos a la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental, realizado por el interesado, evaluado e informado favorablemente por los organismos que corresponda" (Énfasis agregado).*

*14.3.7. Es decir, se pude concluir que, no se exige expresamente el ingreso de proyectos emplazados en "Área de Preservación Ecológica" al SEIA, sino que condiciona su desarrollo a la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental (en adelante EIA) para lo cual respecto del proyecto se debe determinar –conforme las reglas que aplican al SEIA- si configura alguna de las tipologías de ingreso según lo establecido en el artículo 3º del RSEIA y si así fuere determinar posteriormente la vía de ingreso, si debe presentar una DIA o EIA" [énfasis agregado].*

De esta forma, la Dirección Ejecutiva ratifica que el 'Área de Preservación Ecológica' contemplada en el PRMS no constituye un 'área colocada bajo protección oficial' para los efectos del SEIA, por lo cual, queda demostrado que la sola circunstancia de emplazarse un determinado proyecto o actividad en dicha área, no implica que el mismo deba ser evaluado ambientalmente dentro del SEIA por la tipología en comento.

19. En base a lo expuesto, es dable concluir que el Proyecto **no puede ser considerado dentro de la tipología del literal p) del artículo 10**, por el hecho de emplazarse en la zona que el PRMS define como 'Área de Preservación Ecológica'.
20. De acuerdo a lo indicado en este capítulo de la presente, es posible concluir que **el Proyecto 'Chaguay' no se ajusta a ninguna de las tipologías descritas en el artículo 10 de la Ley N° 19.300, complementadas por el artículo 3º del Reglamento del SEIA**, no correspondiendo su ingreso de forma obligatoria al SEIA, por tanto es perfectamente factible que se prosiga con su ejecución sin necesidad de evaluarlo ambientalmente dentro de dicho Sistema.

## DESARROLLOS LA DEHESA SPA

### **III. Conclusiones.**

De todo lo expuesto en esta presentación, podemos extraer las siguientes conclusiones:

1. Desarrollos La Dehesa SpA se encuentra ejecutando el Proyecto ‘Chaguay’, el cual consiste en acondicionamiento de 158 parcelas, ubicadas en la comuna de Lo Barnechea, Ruta G-19, Km 16.600, Provincia de Santiago, Región Metropolitana.
2. Las obras que comprende el Proyecto consiste en la construcción de 3 estanques de acumulación de agua potable, y la instalación de sus redes de distribución; la instalación de redes eléctricas; la pavimentación de vías interiores existentes como servidumbres, así como la habilitación de nuevas vías necesarias por condiciones topográficas; y, la construcción de una única vivienda, en una de las 158 parcelas, la cual estará destinada a la habitación de la persona que ejerza las labores de cuidador de dichas parcelas.
3. Dada las características del Proyecto, no existe, ni pudo existir, la obligación de evaluarlo ambientalmente dentro del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, habida consideración que éste no se enmarca en ninguna de las tipologías de proyectos o actividades descritas en el artículo 10 de la Ley N° 19.300, especificadas en el artículo 3º del Reglamento del SEIA.
4. En razón de lo anterior, Desarrollos La Dehesa no se encuentra, ni ha podido encontrarse, en una hipótesis de infracción por no haber ingresado el Proyecto al SEIA, de forma previa al inicio de su ejecución, de modo tal que resulta perfectamente factible que continúe ejecutándolo con pleno apego a la normativa ambiental aplicable.

### **IV. Documentos que se acompañan.**

Para efectos de dar cuenta de la veracidad de las afirmaciones vertidas en esta presentación, y para una mayor claridad de este Jefe de División de Fiscalización, a la hora de pronunciarse en el procedimiento administrativo iniciado por la referida Carta N° 3303, acompañamos los documentos que a continuación se singularizan.

1. Resolución N° 479, de fecha 28 de noviembre de 1979, del Servicio Agrícola y Ganadero.
2. Plano aprobado por la Resolución N° 479, previamente singularizada.
3. Ord. N° 0400, de fecha 2 de febrero de 2012, de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.
4. Plano aprobado por el Ord. N° 0400, previamente singularizado.
5. Certificado de Informaciones Previas N° 01644/2019, de fecha 21 de octubre de 2019, de la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea.
6. Plano de emplazamiento del Proyecto
7. Resolución de Autorización de Obras Preliminares y/o Demolición N° 068, de fecha 23 de septiembre de 2019, de la Dirección de Obras Municipales de Lo Barnechea.

## DESARROLLOS LA DEHESA SPA

8. Escritura pública de fecha 7 de diciembre de 2012, otorgada en la Notaría de Santiago de don Ricardo Reveco Hormazábal, bajo el repertorio N° 23.170-2012, en la cual consta la constitución de la sociedad Desarrollos La Dehesa SpA.
9. Oficio D.O.M. N° 733/2019, de fecha 22 de julio de 2019, de la Dirección de Obras Municipales de Lo Barnechea.
10. Sentencia de fecha 6 de agosto de 2019, pronunciada por el Juez de Policía Local de Lo Barnechea, en la causa rol N° 254.069.
11. Ord. N° 3280, de fecha 12 de diciembre de 2017, de la Dirección Metropolitana de Vialidad, del Ministerio de Obras Públicas.
12. Certificado de Correcta Ejecución, otorgado por la Inspectoría Fiscal, doña Evelyn Meneses Villarroel, de la Dirección de Vialidad de la Región Metropolitana, del Ministerio de Obras Públicas.
13. Resolución D.G.A. R.M.S. (EXENTA) N° 2301, de fecha 29 de diciembre de 2017, de la Dirección General de Aguas.
14. Resolución D.G.A. R.M.S. (EXENTA) N° 2302, de fecha 29 de diciembre de 2017, de la Dirección General de Aguas.
15. Resolución N° 38/37-20/14 LEY 20.283, de fecha 2 de septiembre de 2014, de la Corporación Nacional Forestal de la Región Metropolitana.
16. Resolución N° 38/71-20/17 LEY 20.283, de fecha 2 de marzo de 2018, de la Corporación Nacional Forestal de la Región Metropolitana.
17. Resolución N° 38/75-20/17 LEY 20.283, de fecha 2 de marzo de 2018, de la Corporación Nacional Forestal de la Región Metropolitana.
18. Resolución N° 18/2018, de fecha 9 de marzo de 2018, de la Corporación Nacional Forestal de la Región Metropolitana.
19. Resolución N° 19/2018, de fecha 9 de marzo de 2018, de la Corporación Nacional Forestal de la Región Metropolitana.
20. Solicitud de Plan de Corrección Ley N° 20.283, presentada por Desarrollos La Dehesa SpA con fecha 5 de noviembre de 2019.
21. Solicitud de Plan de Corrección Ley N° 20.283, presentada por Brightwood SpA con fecha 5 de noviembre de 2019.
22. Escritura pública de fecha 5 de agosto de 2016, otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, bajo el repertorio N° 11.548-2016, en la cual consta la personería de los suscritos para representar a Desarrollos La Dehesa SpA.

### V. Peticiones concretas.

1. En primer término, solicitamos a esta Superintendencia del Medio Ambiente que lo expuesto en esta presentación sea tenido presente en la tramitación del procedimiento administrativo iniciado mediante la Carta N° 3303, de fecha 25 de octubre de 2019.
2. Asimismo, se solicita tener por cumplida la solicitud de información efectuada, teniendo por demostrado que el Proyecto ‘Chaguay’, dadas sus características, no ha requerido ser evaluado ambientalmente por cuanto no se ajusta a ninguna de las tipologías establecidas al efecto en la normativa ambiental y, en consecuencia, resulta perfectamente factible y adecuado a derecho que Desarrollos La Dehesa SpA prosiga en su ejecución, sin mediar dicha evaluación.

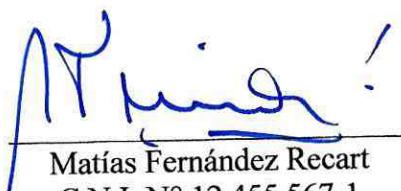
## DESARROLLOS LA DEHESA SPA

3. A partir de lo anterior, solicitamos igualmente a esta Superintendencia, se sirva responder la denuncia presentada respecto del Proyecto 'Chaguay', con copia a Desarrollos La Dehesa SpA, ratificando la postura planteada en esta presentación, dando cuenta que el mismo no requiere evaluarse dentro del SEIA de forma previa a su ejecución.

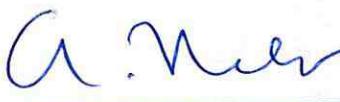
### **VI. Poder.**

Sírvase tener presente el Sr. Superintendente del Medio Ambiente que, por el presente, venimos en conferir poder a los señores Gonzalo Cubillos Prieto, cédula nacional de identidad N° 7.659.525-9; Otman Soza Poquet, cédula nacional de identidad N° 13.601.918-K; Isaac Vidal Tapia, cédula nacional de identidad N° 18.397.138-7; y, José Luis Enberg Gaete, cédula nacional de identidad N° 18.466.750-K, todos domiciliados para estos efectos en Nueva Tajamar N° 555, oficina 2102, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, para que, actuando cualquier de ellos indistintamente en forma conjunta o separada, representen a Desarrollos La Dehesa SpA ante esta Superintendencia del Medio Ambiente, en la tramitación del procedimiento administrativo iniciado mediante la Carta N° 3303, de fecha 25 de octubre de 2019, de dicha Superintendencia.

En espera de una favorable acogida, le saluda atentamente,



Matías Fernández Recart  
C.N.I. N° 12.455.567-1  
**p.p. Desarrollos La Dehesa SpA**  
**R.U.T. N° 76.256.753-9**



Alejandro Molnar Fuentes  
C.N.I. N° 10.852.341-7  
**p.p. Desarrollos La Dehesa SpA**  
**R.U.T. N° 76.256.753-9**