

**ORD N° 3457**

**ANT.:** Expedientes de denuncias presentadas ante la SMA, ID 386-XIII-2019, 428-XIII-2019, 11-XIII-2020, 49-XIII-2020, 314-XIII-2020; y expediente de procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, REQ-010-2020.

**MAT.:** Solicita informar en relación a los casos que se indican, emplazados en el Área de Preservación Ecológica del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

**Santiago, 21 de diciembre de 2020**

**A: SEGÚN DISTRIBUCIÓN**

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

Junto con saludar, me dirijo a Ud. en relación a los proyectos denominados “Chaguay”, “La Cumbre”, “Mirador Pie Andino” y “Hacienda Guay Guay” –emplazados en las comunas de Lo Barnechea, el primero, y Colina, los tres últimos, todos dentro del Área de Preservación Ecológica (en adelante, “APE”) establecida en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (en adelante, “PRMS”)–, a fin de solicitar su informe respecto a su consideración como proyectos ejecutados al amparo de las autorizaciones procedentes o debidamente aprobados, en el contexto de la aplicación del Dictamen N°E39766/2020, de fecha 30 de septiembre de 2020, de la Contraloría General de la República. En particular, se requiere su opinión respecto de la conformidad de dichos proyectos con lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “LGUC”), según se expone a continuación.

1. Durante los años 2019 y 2020, se presentaron ante la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA”) denuncias ciudadanas en contra de los proyectos “Chaguay”, “La Cumbre”, “Mirador Pie Andino” y “Hacienda Guay Guay”. A raíz de los hechos relatados en las denuncias, la SMA inició los procedimientos de investigación y el requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”) individualizados en el ANT.

2. En el marco de estos procedimientos, la SMA ha podido constatar que los proyectos consisten en lo siguiente, y cuentan con los permisos y autorizaciones que a continuación se señalan:

(i) Proyecto Chaguay, de titularidad de Desarrollos La Dehesa SpA:

- Corresponde a la subdivisión de terreno rústico efectuada al amparo del Decreto Ley N°3.516 (en adelante, “DL N°3516”), mediante Resolución N°479, de 1976, del Servicio Agrícola y Ganadero (en adelante, “SAG”).
- Se desarrolla en un predio de 23,90 hectáreas totales, ubicado en Ruta G-19, km 16.600, comuna de Lo Barnechea.

- La subdivisión tiene por objeto la venta de las 158 parcelas resultantes.
- Contempla la habilitación de caminos internos y externos para la conectividad de las parcelas, y la construcción de redes de servicios básicos (agua potable, red eléctrica y de telefonía).
- Contempla la construcción de una única vivienda, en una de las 158 parcelas, destinada a la habitación de la persona que ejerza las labores de cuidador de dichas parcelas.
- 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.
- Para la ejecución del camino de acceso, el proyecto cuenta con autorización de la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas.
- Para la ejecución de las obras de habilitación de caminos y redes, cuenta con permisos de la Dirección General de Aguas.
- Cuenta con la Resolución de Autorización de Obras Preliminares y/o Demolición otorgada por la Dirección de Obras Municipales de Lo Barnechea, para la instalación de faenas en la parcela identificada con el número 44.
- Asimismo, cuenta con Planes de Manejo, Autorizaciones de Corta y Plan de Corrección, otorgados por la Corporación Nacional Forestal.
- Finalmente, cuenta con permiso otorgado por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Salud, para el proyecto de agua potable y la solución particular de aguas servidas domésticas referidos a la vivienda que contempla el Proyecto.
- De acuerdo a lo indicado por el titular, se contempla la dictación de un Reglamento General que establecerá restricciones, prohibiciones y obligaciones asociadas a asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, el cual deberá ser observado en las construcciones que, en cada una de las parcelas, pretendan ejecutar quienes adquieran las parcelas. Adicionalmente, sobre las parcelas se constituirá un Derecho Real de Conservación Ambiental, con el objeto de reforzar las restricciones, obligaciones y prohibiciones señaladas.

(ii) Proyecto La Cumbre, de titularidad de Inmobiliaria e Inversiones La Cumbre Oriente SpA:

- Corresponde a la subdivisión de terreno rústico efectuada al amparo del DL N°3516, mediante Certificado N°3059, de 1996, del SAG.
- Se emplaza en un terreno de 319,86 hectáreas, y se desarrolla específicamente en 243,5 hectáreas, ubicado en Camino Pie Andino, km 14,5, comuna de Colina.
- La subdivisión tiene por objeto la venta de las 297 parcelas resultantes.
- Se han realizado y se realizarán obras de pavimentación para el camino de acceso y caminos internos, y conexiones de redes a los servicios básicos (obras de evacuación de aguas lluvias, instalación de red de agua potable y red eléctrica subterránea) para los parceleros.
- Para la ejecución del camino de acceso, el proyecto cuenta con autorización de la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas.
- De acuerdo a lo indicado por el titular, el proyecto consiste en la venta de parcelas, con independencia del destino que cada propietario quiera darle a su terreno. En ese sentido, señala que serán los propietarios quienes eventualmente ejecutarán obras y/o actividades en los terrenos, y en las ventas se les ha señalado que deberán dar cumplimiento a la normativa que corresponda, según el destino.



(iii) Proyecto Mirador Pie Andino, del titular MDPR SpA:

- Corresponde a una parcelación efectuada al amparo del Decreto Ley N°2186, mediante Plano certificado por el SAG N°3059, de 1996.
- Se emplaza en un predio de 180 hectáreas totales, ubicado en Calle Juan Pablo II, S/N, comuna de Colina.
- La división del terreno tiene por objeto la venta de las 154 parcelas resultantes, agrupadas en 126 parcelas.
- Contempla la habilitación de caminos y la construcción de redes de servicios básicos (agua potable, aguas lluvias, red eléctrica).
- Para la ejecución del camino de acceso, el proyecto cuenta con autorización de la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas.
- Para la ejecución de las obras de construcción de portería, cuenta con autorización de la Dirección de Obras Municipales de Colina.
- Asimismo, cuenta con Planes de Manejo otorgados por la Corporación Nacional Forestal.

(iv) Proyecto Hacienda Guay Guay, del titular Inmobiliaria e Inversiones Chicureo SpA:

- Corresponde a la venta de aproximadamente dos tercios de un total de 1.296 parcelas (mayoritariamente de 5.000 m<sup>2</sup>), la destinación de otras parcelas para apertura de caminos interiores e instalaciones de servicios necesarias, y la mantención en la propiedad del titular del resto de las parcelas, todas provenientes de la subdivisión de terreno rústico efectuada al amparo del DL N°3516, mediante Certificado N°4374, de 1996, del SAG.
- Se emplaza en un predio de 120 hectáreas totales ubicado en José Rabat Oriente, comuna de Colina.
- Actualmente, 127 parcelas han sido transferidas en propiedad o prometidas a particulares y existen tres de dominio de Longotoma SpA, las cuales tienen por objeto servir de caminos de acceso a todos los sectores de parcelas.
- Contempla la ejecución de obras interiores mínimas necesarias para dotar de servicios a las 1.269 parcelas, y así habilitarlas para uso residencial. Esto implica la habilitación del acceso al conjunto, la apertura de nuevos caminos y ensanchamiento de caminos interiores preexistentes, la dotación a cada parcela de un sistema de distribución de agua potable, la habilitación de una red eléctrica subterránea a la que la parcela pueda empalmarse y la habilitación de un sistema de iluminación de caminos compatible con la naturaleza y el entorno de los terrenos.
- Los proyectos de pavimentación y aguas lluvias fueron informados favorablemente por el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región Metropolitana.
- De acuerdo a lo indicado por el titular, el destino del suelo de cada parcela, así como las autorizaciones correspondientes, son de responsabilidad de cada propietario.
- La solución de alcantarillado de cada parcela será desarrollada y aprobada por cada propietario como solución individual.

3. Dadas las características de los proyectos, y que todos se encuentran emplazados en el APE definida en el PRMS, la SMA se encuentra analizando la eventual obligación que recaería sobre estos de someterse a evaluación previa de su impacto ambiental, en virtud de lo dispuesto en el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, que mandata que deben someterse a evaluación de su impacto ambiental aquellos proyectos o actividades que se ejecuten en áreas colocadas bajo protección oficial. Ello, a fin determinar si corresponde que la SMA ejerza la facultad contemplada en la letra i) del artículo 3° de la LOSMA, por esta causal.



4. El análisis de la obligación de ingreso al SEIA en virtud de lo dispuesto en el artículo 10, letra p), de la Ley N°19.300, debe efectuarse a la luz del Dictamen N°E39766/2020, de fecha 30 de septiembre de 2020, de la Contraloría General de la República, donde se zanjó que las áreas de valor natural, entre ellas las APE, definidas en instrumentos de planificación territorial, como el PRMS, deben ser consideradas como áreas colocadas bajo protección oficial para tales efectos.
5. Ahora bien, en el citado pronunciamiento, la Contraloría General de la República delimitó los efectos temporales de este criterio, a fin de no afectar situaciones consolidadas. Al respecto, sostiene que *“corresponde entender que tales situaciones se han producido con el inicio de la ejecución del respectivo proyecto, al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resulten procedentes, y de lo declarado por la autoridad competente en cuanto a que el emplazamiento de proyectos en áreas de preservación ecológica definidas por el PRMS no constituía una causal de ingreso al SEIA”*. Y en seguida añade: *“De este modo la aplicación del criterio contenido en el presente no afectará a aquellos proyectos o actividades que, debidamente aprobados y emplazándose en un área de protección de valor natural definida en un instrumento de planificación territorial, han comenzado a ejecutarse sin someterse al SEIA, por entender que, conforme al criterio sustentado por la autoridad competente, no se encontraban en la obligación de ingresar a ese sistema en razón de esa ubicación”*.
6. Por lo tanto, en los cuatro casos mencionados, es necesario determinar si se encuentran en una situación jurídica consolidada, según lo prescrito por la Contraloría General de la República.
7. En particular, se requiere dilucidar si dichos proyectos se encuentran desarrollándose “al amparo de las autorizaciones que jurídicamente resulten procedentes” o, en otras palabras, si han sido “debidamente aprobados”.
8. Considerando que los proyectos corresponden ya sea directamente a subdivisiones o parcelaciones prediales, y/o habilitación de las mismas, para la venta de parcelas, es pertinente establecer, en particular, si cada uno de ellos cuenta con las autorizaciones procedentes o se encuentra debidamente aprobado bajo los preceptos aplicables de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
9. En ese sentido, y en consideración a sus competencias específicas, se solicita a Ud. emitir un pronunciamiento sobre si los proyectos indicados, han dado cumplimiento a dicha normativa, y especialmente, si cada uno de estos proyectos, según las características señaladas para cada uno de ellos, debe o no contar con el informe favorable contemplado en el artículo 55 de la LGUC para su ejecución.
10. Para su conocimiento, se adjuntan al presente Oficio los antecedentes presentados por los titulares en los procedimientos de investigación de denuncias ID 386-XIII-2019, 428-XIII-2019, 11-XIII-2020, 49-XIII-2020, 314-XIII-2020; y el expediente administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA REQ-010-2020.
11. Sin perjuicio de la emergencia sanitaria que se vive en el país y, como organismo de la Administración del Estado, entender la complejidad que ello significa para cumplir con nuestras respectivas funciones, quisiéramos solicitar, en la medida de lo posible, que la respuesta de este Oficio, sea evacuada en el plazo de 7 días hábiles contados desde la notificación de la presente solicitud. Lo anterior se debe a que es urgente emitir pronunciamiento en los procedimientos mencionados, y su informe es necesario para aquello. En dicho sentido, la respuesta al Oficio puede ser remitida directamente a la División de Fiscalía de la Superintendencia del Medio Ambiente, a través de la plataforma [www.doc.digital.gob.cl](http://www.doc.digital.gob.cl), o al correo electrónico [oficinadepartes@sma.gob.cl](mailto:oficinadepartes@sma.gob.cl), y en el asunto señalar “RESPUESTA ORD N°3457/2020 SMA”.

12. Finalmente, señalar que ante cualquier duda que tenga con el presente requerimiento, se puede comunicar con la abogada Teresita Chubretovic al correo electrónico [teresita.chubretovic@sma.gob.cl](mailto:teresita.chubretovic@sma.gob.cl), quien desempeña funciones en la Fiscalía de la SMA y se encuentra a cargo del presente caso.

Sin otro particular, se despide atentamente,



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

PTB/GAR/TCA

**Adj.:**

- Antecedentes procedimientos de investigación de denuncias ID 386-XIII-2019, 428-XIII-2019, 11-XIII-2020, 49-XIII-2020, 314-XIII-2020; expediente administrativo de requerimiento de ingreso al SEIA REQ-010-2020.

**Notificación por correo electrónico:**

- Sr. Manuel José Errázuriz Tagle, Secretario Regional Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo, correo electrónico [ofparteseremirm@minvu.cl](mailto:ofparteseremirm@minvu.cl).
- Sr. Juan Valenzuela Espinoza, Director Regional Metropolitano Servicio Agrícola y Ganadero, correo electrónico [contacto.metropolitana@sag.gob.cl](mailto:contacto.metropolitana@sag.gob.cl).

**C.C.:**

- División de Fiscalización, SMA.
- Fiscalía, SMA.
- Oficina de Partes, SMA.

Expediente ceropapel N°31.217/2020

Memorándum ceropapel N°59.646/2020