

**DA INICIO A PROCEDIMIENTO DE REQUERIMIENTO  
DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE  
IMPACTO AMBIENTAL Y CONFIERE TRASLADO A  
INMOBILIARIA GEOSAL S.A.**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 772**

**SANTIAGO, 13 de mayo de 2020**

**VISTOS:**

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N°20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante "LOSMA"); en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante "Ley N°19.300"); en el Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "RSEIA"); en la Ley N°19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; en el Decreto con Fuerza de Ley N°3, de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°424, de 2017, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija la organización interna de la Superintendencia del Medio Ambiente; en las Resoluciones Exentas N°559, de 2018 y N°438, de 2019, ambas de esta Superintendencia, que modifican la Resolución Exenta N°424, de 2017; en la Resolución Exenta N°769, de 2015, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el Instructivo para la Tramitación de los Requerimientos de Ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental; en el expediente administrativo de requerimiento de ingreso REQ-015-2020; en el Decreto N°31, de 2019, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra Superintendente; en la Resolución Exenta RA 119123/129/2019, de 2019, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que nombra en cargo de Alta Dirección Pública, 2° Nivel; en la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

**CONSIDERANDO:**

**I. ANTECEDENTES GENERALES**

1° Que, la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante "SMA" o "Superintendencia") fue creada para ejecutar, organizar y coordinar el seguimiento y fiscalización de las Resoluciones de Calificación Ambiental, de las medidas de los Planes de Prevención y, o de Descontaminación Ambiental, del contenido de las Normas de Calidad Ambiental y Normas de Emisión, y de los Planes de Manejo, cuando corresponda, y de todos aquellos otros instrumentos de carácter ambiental que establece la ley, así como imponer sanciones en caso que se constaten infracciones de su competencia.

2° Que, la letra i) del artículo 3° de la LOSMA establece que la SMA tiene, entre otras funciones y atribuciones, el requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, "SEA"), mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10 de la Ley N°19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en

adelante, "SEIA") y no cuenten con una resolución de calificación ambiental, para que sometan a dicho sistema el estudio o declaración de impacto ambiental correspondiente.

3° Que, la evaluación de impacto ambiental, según dispone la letra j), del artículo 2° de la Ley N°19.300, corresponde al *"procedimiento, a cargo del Servicio de Evaluación Ambiental, que, en base a un Estudio o Declaración de Impacto Ambiental, determina si el impacto ambiental de una actividad o proyecto se ajusta a las normas vigentes."*

4° Que, el artículo 8° de la Ley N°19.300, señala que *"los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental (...)"*. Por su parte, el artículo 10 de la mencionada Ley, establece un listado de los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que por tanto, previo a ejecutarse, deberán someterse al SEIA, los cuales se encuentran pormenorizados en el artículo 3° del RSEIA.

5° Que, en aplicación de estas competencias, en lo sucesivo se expondrán una serie de antecedentes que le permiten a esta Superintendencia dar inicio a un procedimiento administrativo, cuyo objetivo es indagar si el proyecto **"Jardines de San Carlos"**, de Inmobiliaria Geosal S.A., debió someterse a evaluación previa de su impacto ambiental, dado que correspondería a un proyecto que cumple con lo establecido en el literal h.1.3) del artículo 3° del RSEIA.

## II. **SOBRE LA DENUNCIA Y LA ACTIVIDAD DE INSPECCIÓN AMBIENTAL**

6° Que, con fecha 2 de enero de 2020, ingresó ante la SMA el Ord. N°5951, de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo. En dicho documento, se pone en conocimiento de la SMA la existencia de una serie de proyectos inmobiliarios en la comuna de Puente Alto, ejecutados en base a la subdivisión predial de los terrenos de la hijuela B del Ex Fundo El Peñón (Rol SII 3800-78). Según informa la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, la subdivisión, correspondiente a un loteo, fue realizada en 1980, y su dueño original habría realizado obras viales comunes, que habrían permitido el desarrollo de los proyectos en cuestión.

7° Que, la denuncia fue ingresada en el sistema interno de esta SMA bajo el ID 466-XIII-2019 y dio origen al expediente de fiscalización DFZ-2020-48-XIII-RCA.

8° Que, en el contexto de esta investigación, esta Superintendencia realizó un examen documental exhaustivo en relación a los proyectos, que incluyó el examen de todos los permisos de loteo y de edificación y sus modificaciones, certificados de recepción de obras de edificación y urbanización, y certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado. Asimismo, se analizaron registros de imágenes satelitales de los proyectos y sus permisos y/o autorizaciones de carácter ambiental. A partir de dicho análisis, la SMA pudo comprobar, en lo relevante, lo siguiente:

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



Tabla 1. Proyectos en el Ex Fundo El Peñón

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

Fuente: elaboración propia.

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

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

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

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

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

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

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

(ix) Que, respecto de los proyectos indicados en las líneas 1, 3 y 4, no fue posible determinar que se encontraran en una hipótesis de elusión al SEIA,

razón por la cual, la denuncia asociada a dichas actividades ha sido archivada por la SMA, mediante Resolución Exenta N°769, de 12 de mayo de 2020.

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

9° Que, los antecedentes levantados en la investigación, fueron contrastados con las causales de ingreso de proyectos y actividades al SEIA listadas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, en particular, con la causal descrita en el literal h), que obliga la evaluación ambiental previa de proyectos inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas. Específicamente, se contrastó con el desarrollo en detalle de esta tipología de ingreso al SEIA del literal h.1.3) del artículo 3° del RSEIA, donde se define que los “proyectos inmobiliarios” que deben ser evaluados ambientalmente en forma previa, son *“aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización (...) que presenten alguna de las siguientes características: (...) Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas (...)”*.

10° Que, a la luz de la citada tipología, cabe señalar, primeramente, que el proyecto cumple con el requisito del encabezado de la misma, de ejecutarse en una zona declarada latente o saturada. En efecto, el proyecto se emplaza en la comuna de Puente Alto, dentro de la Región Metropolitana, declarada Zona Saturada por el Decreto Supremo N°131, de 1996, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, por cuatro contaminantes atmosféricos, a saber: material particulado respirable MP10, partículas totales en suspensión, ozono y monóxido de carbono, y Zona Latente por los elevados niveles de dióxido de nitrógeno presentes en el aire, y también declarada Zona Saturada por el Decreto Supremo N°67, de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente, por material particulado fino respirable MP2,5, como concentración de 24 horas.

11° Que, en cuanto al requisito de tratarse efectivamente de un “proyecto inmobiliario” para efectos de la aplicación de la referida causal de ingreso al SEIA, se tiene:

(i) Que, el proyecto ha contemplado obras de edificación. Si bien el concepto de “obras de edificación” no se encuentra directamente definido como concepto ni en la normativa ambiental ni en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “LGUC”) ni en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante “OGUC”), de la interpretación hermenéutica de este marco normativo, se puede concluir que es un término que se refiere a una gran variedad de construcciones, con múltiples destinos, tales como viviendas (artículo 59 bis LGUC), edificios comerciales, de estacionamientos, de oficina, de uso público, industrial, supermercados, departamentos, oficinas y locales comerciales, pérgolas, miradores, juegos infantiles y obras de paisajismo, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quioscos (artículo 1.1.2 OGUC), y postes de alumbrado público o eléctrico, elementos publicitarios, señalética o mobiliario urbano (artículo 116 bis G LGUC). En el caso del proyecto en análisis, este ha incluido, a lo menos, la construcción de unidades que corresponden a lo que el artículo 1.1.2 de la OGUC define como viviendas, a saber, “edificación o unidad destinada al uso habitacional”.



(ii) Que, el proyecto ha contemplado obras de urbanización. De acuerdo a los artículos 1.1.2 y 2.2.1 de la OGUC, estas obras corresponden a aquellas obras de infraestructura y ornato señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones – pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno –, ejecutadas en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo proyecto de loteo. En el caso del proyecto, el certificado de recepción parcial de obras de urbanización da cuenta de la ejecución de este tipo de obras dentro del mismo.

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

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

12° Que, en consecuencia, y dado que el proyecto “Jardines de San Carlos” no cuenta con calificación de su impacto ambiental ni ha ingresado al SEIA, se concluye que se encuentra en una hipótesis de elusión según lo dispuesto en el artículo 3°, literal h.1.3) del RSEIA.

13° Que, se deja constancia que a este procedimiento administrativo se le ha asignado el **RoI REQ-015-2020**, y puede ser revisado a través de la plataforma web disponible en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental<sup>1</sup>.

14° Que, finalmente se hace presente que el presente acto no constituye por sí mismo un requerimiento de ingreso al SEIA, sino que da inicio formal a un procedimiento administrativo, el cual tiene como objetivo recabar antecedentes que permitan a esta SMA determinar si corresponde o no exigir dicho ingreso. Es en ese sentido que en este acto se otorga traslado al titular, a fin de que haga valer sus observaciones, alegaciones o pruebas frente a la hipótesis de elusión levantada.

15° Que, en virtud de todo lo anteriormente expuesto, se procede a resolver lo siguiente:

#### **RESUELVO:**

**PRIMERO: DAR INICIO** a un procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en contra de la empresa Inmobiliaria Geosal S.A., RUT N°96.823.220-7, en su carácter de titular del proyecto “Jardines de San Carlos”, ejecutado en el Lote A resultante de la parcelación del ex fundo El Peñón, comuna de Puente Alto.

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

**SEGUNDO: CONFERIR TRASLADO** a Inmobiliaria Geosal S.A., RUT N°96.823.220-7, en su carácter de titular del proyecto "Jardines de San Carlos", para que en un **plazo de 15 días hábiles** a contar de la notificación de la presente resolución, haga valer las observaciones, alegaciones, o pruebas, que estime pertinentes frente a la hipótesis de elusión levantada en el presente acto.

**TERCERO: FORMA DE PRESENTACIÓN.** El traslado deberá ser evacuado en formato *word* o *pdf*, contenido en soporte digital (CD o DVD) y presentada mediante una carta conductora, en la Oficina de Partes de esta Superintendencia, ubicada en calle Teatinos N°280, piso 8°, comuna y ciudad de Santiago, o, dadas las circunstancias actuales relacionadas con el brote de COVID-19, a través de los medios habilitados en conformidad a la Resolución Exenta N°490, cuya vigencia fue extendida por las Resoluciones N°549 y N°575, todas de 2020, de esta SMA. Dichas resoluciones disponen la posibilidad de ingreso de documentación ante la SMA mediante correo electrónico dirigido a la dirección [oficinadepartes@sma.gob.cl](mailto:oficinadepartes@sma.gob.cl), entre 9:00-13:00 hrs, indicando a qué procedimiento de fiscalización, sanción u otro se asocia la presentación.

**CUARTO: PREVENIR** que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley N°19.300, las actividades que han eludido el SEIA, no podrán seguir ejecutándose mientras no cuenten con una resolución de calificación ambiental que lo autorice.

**QUINTO: OFICIAR** a la Dirección Regional Metropolitana del Servicio de Evaluación Ambiental, para que en torno a los antecedentes levantados en la etapa investigativa, emita un pronunciamiento sobre la pertinencia de ingreso al SEIA de las obras denunciadas.

**ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO**

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



  
EIS/GAR/TCA

**Notificación por carta certificada:**

- Sr. Nicolás Fraumeni Martino, representante legal de Inmobiliaria Geosal S.A., con domicilio en Av. Presidente Riesco 5335 piso 19, Las Condes, Región Metropolitana.

**C.C.:**

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

REQ-015-2020

Expediente ceropapel N°11.242/2020  
Memorándum N°23.494/2020