

DA TÉRMINO AL PROCEDIMIENTO DE
REQUERIMIENTO DE INGRESO SEGUIDO EN CONTRA
DEL PROYECTO “JARDINES DE SAN CARLOS”

RESOLUCIÓN EXENTA N°772

Santiago, 23 de mayo de 2024

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 la Resolución Exenta N°1445, de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Aprueba Instrucciones para la tramitación de los procedimientos de requerimientos de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, según lo dispuesto en los literales i) y j) del artículo 3º de la LOSMA; en el procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso REQ-015-2020; 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°52, de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto Supremo N°70, de 28 de diciembre de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que designa a la Superintendenta del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA 119123/73/2024, de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Nombra al Fiscal en Cargo de Alta Dirección Pública; y, 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.

RESUMEN:

Da término al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso seguido en contra del proyecto inmobiliario “Jardines de San Carlos”, ubicado en la comuna de Puente Alto, Región Metropolitana de Santiago, por haber sido sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”) y obtener una resolución de calificación ambiental favorable.

CONSIDERANDO:

I. **INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO
DE REQUERIMIENTO DE INGRESO**

1º Con fecha 13 de mayo de 2020, mediante la Resolución Exenta N°772 (en adelante, “Res. Ex. N°772/2020”), la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”), inició un procedimiento de requerimiento de ingreso al SEIA, respecto del proyecto Jardines de San Carlos (en adelante, el “proyecto”), de titularidad de Inmobiliaria Geosal S.A. (en adelante, el “titular”), ubicado en el Lote A, resultante de la parcelación del ex fundo El Peñón (Rol SII 3800-78), en la comuna de Puente Alto, Región Metropolitana de Santiago.

2° Lo anterior, en tanto, como resultado de las actividades de fiscalización realizadas por esta Superintendencia, se concluyó que existían indicios suficientes para iniciar dicho procedimiento, en virtud de lo establecido en el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado en el subliteral h.1.3 del artículo 3 del RSEIA.

3° Precisamente, a partir de los hechos verificados se concluyó que el proyecto consiste en un proyecto inmobiliario con destino habitacional, emplazado en una zona saturada y latente, que considera la construcción de más de 300 viviendas, en específico, se tiene que el titular construyó un total de 438 viviendas en una superficie que abarca 11,4 hectáreas, en los lotes 1, 2 y 3 del proyecto. Por otra parte, aún faltaba por urbanizar y construir dos lotes (N°4 y 5), según la información contenida en el certificado de recepción definitiva parcial de obras de urbanización N°129, del 22 de junio de 2017 (en adelante, "Certificado de Recepción N°129/2017"), de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Puente Alto (en adelante, "DOM de Puente Alto").

4° La Res. Ex. N°772/2020 fue notificada al titular mediante carta certificada, con fecha 22 de junio de 2020. En consecuencia, el plazo para evacuar traslado venció el día 14 de julio de 2020.

5° Sin perjuicio de lo anterior, con fecha 18 de noviembre de 2020, mediante la Resolución Exenta N°1384, esta Superintendencia reiteró el traslado al titular. Dicha resolución fue notificada por carta certificada, con fecha 1 de octubre de 2020.

6° Por último, con fecha 24 de febrero de 2021, mediante la Resolución Exenta N°392, esta Superintendencia reiteró nuevamente el traslado al titular, siendo notificado personalmente con fecha 19 de marzo de 2021.

II. PRONUNCIAMIENTO DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

7° Con fecha 4 de octubre de 2021, ingresó a esta Superintendencia el Oficio N°202113102134, de misma fecha, de la Dirección Regional del SEA Metropolitana, en el cual consta su pronunciamiento respecto a la elusión objeto del presente procedimiento, solicitado por este servicio mediante el ORD. N°1199, de fecha 13 de mayo de 2020.

8° Al respecto, la Dirección Ejecutiva del SEA concluyó que, de los antecedentes tenidos a la vista, el proyecto configura la tipología establecida en el subliteral h.1.3 del artículo 3 del RSEIA.

9° En tal sentido, la autoridad ambiental expuso los siguientes argumentos:

(i) El proyecto se ejecuta en la comuna de Puente Alto, dentro de la Región Metropolitana, declarada zona saturada en virtud del 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. A su vez, es una zona latente, por los elevados niveles de dióxido de nitrógeno presentes en el aire, y, por último, declarada zona saturada por el Decreto Supremo N°67, de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente, por material particulado fino respirable MP_{2,5}, como concentración de 24 horas.

(ii) El proyecto incluye, a lo menos, la construcción de unidades que corresponden a lo que el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, "OGUC") define como viviendas, a saber, "edificación o unidad destinada al uso habitacional".

(iii) A su vez, el proyecto contempla obras de urbanización, y, de acuerdo a los artículos 1.1.3 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, plantaciones y obras de ornato, instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y obras de defensa y de servicio del terreno-, ejecutadas en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo proyecto.

(iv) El certificado de recepción parcial de obras de urbanización da cuenta de la ejecución de este tipo de obras dentro del proyecto.

(v) El proyecto abarca 11,4 hectáreas, por lo que supera el umbral de 7 hectáreas señalado en el literal h.1.3) del artículo 3 del RSEIA. Además, se han construido 438 viviendas, es decir, un número superior a las 300 viviendas que establece el literal h.1.3) del artículo 3 del RSEIA.

(vi) Sin perjuicio de lo anterior, falta urbanizar y construir en 2 lotes pertenecientes al mismo proyecto.

(vii) En razón de lo anteriormente expuesto, la Dirección Ejecutiva del SEA concluyó que "... la superficie y número de viviendas que abarca el proyecto superan el umbral del literal h.1.3) del artículo 3 del Reglamento SEIA, razón por la cual el proyecto requiere contar con una resolución de calificación ambiental"¹.

III. REQUERIMIENTOS DE INFORMACIÓN

10° Con fecha 28 de febrero de 2022, mediante la Resolución Exenta N°279, la Superintendencia requirió información a Inmobiliaria Aconcagua S.A., por una posible vinculación societaria con Inmobiliaria Geosal S.A.

11° Con fecha 14 de marzo de 2022, Inmobiliaria Aconcagua S.A. respondió el requerimiento de información, indicando, en síntesis, lo siguiente:

(i) Con fecha 4 de octubre de 2021, la empresa Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., ingresó al SEIA la Declaración de Impacto Ambiental (en adelante, "DIA") del proyecto "Jardines de San Carlos", siendo admitida a tramitación el día 8 de octubre del mismo año.

(ii) Dicho proyecto se localiza en la comuna de Puente Alto, específicamente **en el Lote o Predio A del ex fundo El Peñón, que a su vez está conformado por los lotes 1, 2, 3 -levantados por la SMA en su inicio de procedimiento de requerimiento de ingreso- y C1.**

(iii) El proyecto consiste en la construcción de 188 viviendas en el Lote C1 y la regularización de tres lotes de viviendas (lotes 1, 2 y 3 de 206 casas, 148 casas y 168 departamentos, respectivamente), las cuales ya se encuentran ejecutadas y operando. Al respecto, informa que los tres lotes cuentan con certificado de recepción, según consta en el Anexo 2 de la DIA.

¹ Dirección Ejecutiva SEA, Oficio N°202113102134, de fecha 4 de octubre de 2021, p.5.

(iv) Las especificaciones del proyecto pueden resumirse en la siguiente tabla:

Tabla 1: Resumen proyecto Jardines de San Carlos

Ítem	Ejecutados y operando			Pendiente de desarrollo Lote C1	Proyecto final
	Lote 1	Lote 2	Lote 3		
Superficie terreno (m ²)	34.641,81	30.514,40	20.500,88	32.299,39	117.506,48
Departamentos	-		168	-	168
Pisos	-		4	-	4
Casas	206	148	-	188	542
Estacionamiento vehículos	212	154	159	194	719
Estacionamiento bicicletas	-	-	80	-	80
Superficie construida (m ²)	15.925,00	11.545,13	10.091,78	14.371,77	51.932,99

Fuente: Tabla 1, Anexo 6 Adenda DIA Jardines de San Carlos

(v) La única sociedad que tiene proyectos en el sector del Lote A es Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A.

(vi) Ni Inmobiliaria Geosal S.A. ni Inmobiliaria Aconcagua S.A. son las titulares del proyecto, toda vez que éste fue presentado al SEIA por su titular Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., tal como consta en el expediente de evaluación ambiental.

(vii) Inmobiliaria Aconcagua S.A. es la dueña y controladora del 99,9% de las acciones de Inmobiliaria Geosal S.A., siendo el 0,1% restante de propiedad de Aconcagua Gestión Inmobiliaria S.A.

(viii) Por su parte, Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., antes “Geosal S.A.”, se constituyó mediante escritura pública de fecha 19 de febrero del año 2001, otorgada en la Notaría de Santiago de don Fernando Opazo Larraín. Un extracto de la escritura pública fue inscrito a fojas 9666 número 7792, del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2001.

13. Posteriormente, con fecha 4 de abril de 2022, Inmobiliaria Aconcagua S.A. informó a la SMA el estado de tramitación de la evaluación ambiental del proyecto “Jardines de San Carlos”.

14. Con fecha 1 de julio de 2022, mediante la Resolución Exenta N°202213001384 (en adelante, “RCA N° 202213001384/2022”), la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana de Santiago, calificó ambientalmente favorable el proyecto.

15. En razón de lo anterior, con fecha 8 de abril de 2024, mediante la Resolución Exenta N°459, la Superintendencia requirió información adicional a Inmobiliaria Aconcagua S.A. y a Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., puesto que las obras asociadas a los lotes 4 y 5, como también las obras de entubamiento del canal Comunicación de La Vega, mencionado en el Certificado de Recepción N°129/2017, no fueron incorporados en la evaluación ambiental del proyecto.

16. Con fecha 23 de abril de 2014, **Inmobiliaria Aconcagua S.A. y Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., de manera conjunta, respondieron el requerimiento de información** efectuado por la SMA, señalando en síntesis lo siguiente:

(i) El Lote 4 no forma parte del proyecto, tal como se indicó en las figuras 1 y 3 de la DIA.

(ii) El referido lote tiene una superficie bruta de 25.167,48 m² y en toda su extensión forma parte del perfil de Av. Pie Andino, correspondiente a “Vialidad Estructurante comunal”, según lo señalado en el Plan Regulador Comunal de Puente Alto”. Lo anterior, informado por la I. Municipalidad de Puente Alto en su Ord. N°724, de 9 de julio de 2019.

(iii) El Lote 4 fue entregado en comodato a la I. Municipalidad de Puente Alto, por instrumento suscrito con fecha 3 de noviembre de 2016, prorrogado mediante instrumento de fecha 23 de agosto de 2019, ampliando el comodato en 20 años. En este contexto, la I. Municipalidad de Puente Alto ha ejecutado obras comunitarias en el Lote 4.

(iv) Entre los años 2009 y 2010, la sociedad Inmobiliaria Geosal S.A. ejecutó obras provisorias de vialidad en Av. San Carlos.

(v) A su vez, la Av. Troncal San Francisco fue ejecutada por la Sociedad Nueva España S.A., titular del “Proyecto de Loteo Plaza Viva”, según consta en los certificados de recepción de obras de urbanización de fecha 19 de mayo y 13 de junio de 2008.

(vi) Las obras ejecutadas en Av. San Carlos y Av. Troncal San Francisco fueron ejecutadas con anterioridad a la vigencia de las facultades de fiscalización y sanción de la SMA.

(vii) Por otra parte, el Lote 5 correspondería al denominado “sector 5” que menciona el Certificado de Recepción N°129/2017.

(viii) El sector 5 corresponde a una sección de la Av. San Carlos, que se encontraba construida desde abril de 2004, en paralelo con el proyecto “La Capilla 3”, el cual fue desarrollado por terceros y cuenta con certificado de recepción de obras de urbanización.

(ix) En relación con el canal de Comunicación de La Vega, este no ha sido implementado por Inmobiliaria Aconcagua S.A. ni por Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A.

(x) El referido canal se encuentra administrado por la asociación de canalistas Sociedad del Canal de Maipo. De acuerdo con lo señalado en el informe “180 años Sociedad del Canal de Maipo”, esta asociación de canalistas ha ejecutado obras relacionadas al entubamiento del canal, según se aprecia en las fotografías incorporadas en dicho informe, las que muestran el estado previo y posterior a la ejecución de las obras de entubamiento.

(xi) Por último, el canal ya se encontraba considerado en el plano del Lote 4 aprobado mediante la Resolución N°21 de 9 de marzo de 2012.

IV. CONCLUSIONES

17. De acuerdo con lo expuesto, esta Superintendencia concluye que el proyecto requiere ingresar al SEIA, en virtud del subliteral h.1.3 del artículo 3 del RSEIA, por tratarse de un proyecto inmobiliario que se ejecuta en una zona latente y saturada, que considera la construcción de más de 300 viviendas.

18. Ahora bien, en virtud de la información entregada tanto por Inmobiliaria Aconcagua S.A. como por Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A. -y de la revisión que realizó la Superintendencia- se verificó que el proyecto fue sometido al SEIA, por aplicación de la tipología imputada en el presente procedimiento, es decir, el subliteral h.1.3 del artículo 3 del RSEIA.

19. Pues bien, con fecha 1 de julio de 2022, mediante la Resolución Exenta N°202213001384, la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana de Santiago puso término a la evaluación ambiental del proyecto, calificándolo favorablemente. Dicha resolución puede ser consultada en el expediente de evaluación ambiental disponible en el siguiente enlace:

https://seia.sea.gob.cl/expediente/expedientesEvaluacion.php?modo=ficha&id_expediente=2153381220.

20. A partir de la información recabada por esta Superintendencia, se concluye que el Lote 4 no forma parte del proyecto Jardines de San Carlos, tal como se desprende del expediente de evaluación ambiental del proyecto. Al respecto, se advierte que de acuerdo con el Decreto N°423, de 2003, que aprueba el Plan Regulador Comunal de Puente Alto, el Lote 4 se emplaza en el denominado “Anillo de circulación comunal”, destinado al desarrollo de áreas verdes y/o ciclovías, en conjunto con el trazado vehicular. Dicho lote es de propiedad de Inmobiliaria Geosal S.A. y fue entregado en comodato a la I. Municipalidad de Puente Alto, por instrumento suscrito con fecha 3 de noviembre de 2016, con la finalidad de “usar y destinar el inmueble solo con fines de equipamiento”. Cabe señalar que ambas partes estipularon que la duración del comodato sería de cuatro años y que al término de ese periodo se renovaría de manera automática y sucesiva por periodos de un año.

21. Por otra parte, el denominado “sector 5” consiste en una superficie total de 3.583,07 m², correspondiente al tramo de la Av. San Carlos, en la comuna de Puente Alto. Pues bien, revisadas imágenes satelitales de *Google Earth*, es posible concluir que las obras allí ejecutadas datan de una fecha anterior a la ejecución del proyecto Jardines San Carlos. Adicionalmente, se verificó que las obras de urbanización del loteo denominado “La Capilla 3” fueron realizadas por la sociedad Inmobiliaria La Capilla Limitada, según se desprende del Certificado de Recepción de Obras de Urbanización N°11, de 19 de abril de 2002, de la DOM de Puente Alto.

22. A su vez, en lo que se refiere al Canal Comunicación de La Vega, se verificó que su administración corresponde a la asociación de canalistas Sociedad del Canal de Maipo², por lo cual el control de dicha obra lo detenta la asociación de canalistas y no el titular del proyecto “Jardines de San Carlos”.

23. En vista de lo anterior, **resulta posible concluir que actualmente el proyecto no se encuentra en elusión**. Junto con ello tampoco se observa que le sea aplicable alguno de los instrumentos de carácter ambiental de competencia de la Superintendencia, según se desprende del artículo 2º de la LOSMA, no siendo posible levantar algún tipo de infracción al respecto.

24. Por otra parte, a partir de los antecedentes recabados por esta Superintendencia, es posible concluir que **la empresa Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A. es el actual titular de la RCA N°202213001384/2022**, sin que conste a la fecha alguna modificación en el expediente de evaluación ambiental al respecto.

25. En tal sentido, se advierte que el artículo 24 de la Ley N°19.300 dispone que *“El titular del proyecto o actividad, durante la fase de construcción y ejecución del mismo, deberá someterse estrictamente al contenido de la resolución de calificación ambiental respectiva”*. En consecuencia, Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A. deberá dar cumplimiento al contenido de la RCA N°202213001384/2022, tanto en la fase de construcción como de operación del proyecto.

² De acuerdo con la información disponible en el siguiente enlace: <https://www.scmaipo.cl/canalistas/>

26. No obstante lo anterior, de acuerdo con la Memoria Anual de 2023, disponible en la página web de la Comisión para el Mercado Financiero³, las empresas Inmobiliaria Geosal S.A., Inmobiliaria Aconcagua S.A. y Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A. forman parte de un holding de empresas dedicadas al rubro inmobiliario, controlado por la empresa Salfa Corp S.A. Por lo tanto, se estima que la empresa Inmobiliaria Geosal S.A. fue debidamente emplazada a través de la Res. Ex. N°772/2020, que le confirió traslado en este procedimiento.

27. Finalmente, en observancia al principio conclusivo enunciado en el artículo 8º de la Ley N°19.880, resulta necesario dictar un acto que exprese la voluntad de la Superintendencia, en orden a poner término al presente procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso.

28. En atención a lo expuesto anteriormente, se procede a resolver lo siguiente:

RESUELVO:

PRIMERO: DAR TÉRMINO al procedimiento administrativo de requerimiento de ingreso REQ-015-2020, en tanto resulta posible concluir que el proyecto Jardines de San Carlos, ubicado en la comuna de Puente Alto, Región Metropolitana de Santiago, fue sometido al SEIA y cuenta con una resolución de calificación ambiental favorable.

SEGUNDO: TENER PRESENTE los escritos presentados por Inmobiliaria Aconcagua S.A., con fecha 14 de marzo, y por Inmobiliaria Aconcagua S.A. junto con Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., con fecha 4 de abril de 2022, así como también los documentos acompañados en dichas presentaciones.

TERCERO: TENER PRESENTE que, sin perjuicio de lo indicado en el considerando 26 de la presente resolución, el titular del proyecto “Jardines de San Carlos” corresponde a la empresa Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., según consta en el expediente de la evaluación ambiental del proyecto.

CUARTO: TENER PRESENTE el Oficio N°202113102134, de fecha 4 de octubre de 2021, de la Dirección Regional del SEA Metropolitana.

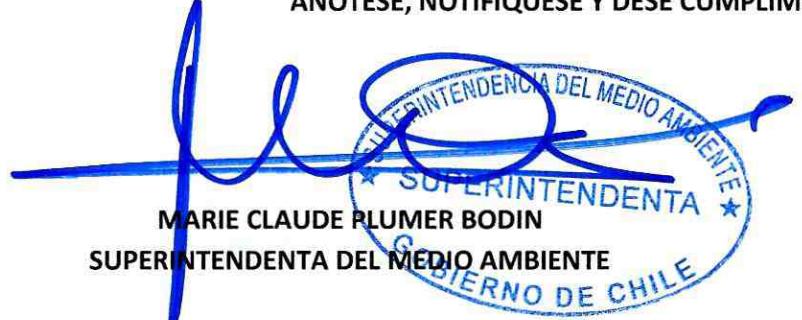
QUINTO: ADVERTIR al titular que, si llegasen a implementar alguna modificación u obra nueva que cambie los hechos y circunstancias ponderadas en la presente resolución, deberá ser analizada su pertinencia de ingreso al SEIA y en caso de ser aplicable, someterse por la vía de ingreso que corresponda a dicho sistema, en forma previa a su materialización.

SEXTO: RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE ESTA RESOLUCIÓN. De conformidad a lo establecido en el Párrafo 4º del Título III de la LOSMA, en contra de la presente resolución procede el reclamo de ilegalidad ante el Ilustre Tribunal Ambiental que corresponda, dentro del plazo de quince días hábiles contados desde la notificación

³ Disponible en el siguiente enlace:
https://www.cmfchile.cl/sitio/aplic/serdoc/ver_sgd.php?s567=8b5a0ca3faa543044c957b630bd1295eVFdwQmVVNUVRWHBOUkVVMFRsUkplVTICUFQwPQ==&secuencia=-1&t=1715108732

de esta resolución, así como los recursos administrativos establecidos en la Ley N°19.880 que resulten procedentes.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.



BRS/ JAA/ MES/JFC

Notificación por carta certificada:

- Inmobiliaria Aconcagua S.A., al domicilio Av. Presidente Riesco N°5335, oficina 1101, piso 11, Las Condes, Región Metropolitana de Santiago.
- Inmobiliaria Geosal S.A., al domicilio Av. Presidente Riesco N°5335, oficina 1101, piso 11, Las Condes, Región Metropolitana de Santiago.
- Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., al domicilio Av. Presidente Riesco N°5335, oficina 1101, piso 11, Las Condes, Región Metropolitana de Santiago.

Notificación por correo electrónico:

- Inmobiliaria Aconcagua S.A. Correo electrónico: acoello@iaconcagua.com y mplange@iaconcagua.com.
- Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A. Correo electrónico: cereyes@iaconcagua.com y acoello@iaconcagua.com.

C.C.:

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional Metropolitana, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

Expediente Cero Papel N°5.093/2022.