

**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE
INGRESO AL SEIA, "HACIENDA LOS
CONQUISTADORES – PARCELA M"**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0544

SANTIAGO, 12 OCT 2018

VISTOS:

1. Los antecedentes ingresados con fecha 18 de mayo de 2018 ante la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante "SEA RM"), mediante la cual los señores Alberto Eduardo Gigli y Eduardo Nestler, en representación de Inmobiliaria La Ballena S.A., (en adelante el "Proponente"), consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del proyecto denominado "Hacienda Los Conquistadores – Parcela M" (en adelante el "Proyecto").
2. La Carta RM/P N°0893 de fecha 15 de junio de 2018, del SEA RM, mediante la cual se solicitan antecedentes adicionales al Proponente respecto de la consulta de pertinencia del Vistos N°1.
3. La Carta ingresada por el Proponente con fecha 31 de julio de 2018, mediante la cual adjunta los antecedentes solicitados en el Vistos anterior.
4. La Carta RM/P N°1225 de fecha 08 de agosto de 2018, del SEA RM, mediante la cual se solicitan antecedentes adicionales al Proponente respecto de la consulta de pertinencia del Vistos N°1.
5. La Carta ingresada por el Proponente con fecha 14 de septiembre de 2018, mediante la cual adjunta los antecedentes solicitados en el Vistos anterior.
6. El Oficio Ordinario N° 131.456 de fecha 12 de septiembre de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA que *"Imparte instrucciones sobre las consultas de pertinencia de ingreso al sistema de evaluación de impacto ambiental"*.
7. Lo dispuesto en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en el D.S. N° 40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente (en adelante "MMA") y sus modificaciones, que Aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "RSEIA"); en la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 19.880, sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en el Oficio Ordinario N° 181047 de fecha 19 de julio de 2018, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental; y en la Resolución N° 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

1. Que, por medio de su presentación de fecha 18 de mayo de 2018 y complementada el 31 de julio de 2018 y el 14 de septiembre de 2018, se consultó respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto denominado "Hacienda Los Conquistadores – Parcela M". De acuerdo a los antecedentes presentados por el Proponente, el Proyecto consiste en:

- 1.1. La construcción de un proyecto inmobiliario de 226 viviendas unifamiliares entre 60,09 m² y 74,56 m² construidos y 226 estacionamientos vehiculares.
- 1.2. El Proyecto se ubicará en la calle Cardenal Oviedo N°850, comuna de Puente Alto, provincia de Santiago, Región Metropolitana. Las coordenadas UTM de la localización del Proyecto se presentan en la siguiente tabla:

Tabla N°1: Coordenadas UTM localización Hacienda Los Conquistadores – Parcela M.

Vértice	Este (m)	Norte (m)
A	356.548	6.281.004
B	356.655	6.280.901
C	356.448	6.280.538
D	356.309	6.280.619

Fuente: Tabla 1, de la presentación singularizada en el Vistos N°3.

- 1.3. El Proyecto se emplazará en la Parcela M del Ex Fundo El Peñón en una superficie de terreno bruto de 65.200 m² y considera una superficie construida de aproximadamente 15.806,74 m², además de áreas verdes en una superficie de 3.316,51 m² y 881,48 m² en equipamiento. El detalle de las superficies del Proyecto se presenta en la siguiente tabla:

Tabla N°2: Superficies el Proyecto Hacienda Los Conquistadores – Parcela M.

Vivienda por tipología	Piso 1	Superficie edificada Piso 1 (m ²)	Piso 2	Superficie edificada Piso 2 (m ²)	Total Superficie vivienda (m ²)	Total unidades	Total superficie edificada (m ²)
Tipo B5 (pareada)	35,90	3.302,80	38,76	3.565,92	74,66	92	6.868,72
Tipo C3 (pareada)	28,98	1.217,16	31,11	1.306,62	60,09	42	2.523,78
Tipo C4 (pareada)	32,82	3.019,44	36,90	3.394,80	69,72	92	6.414,24
Total de viviendas (unidades) y superficies edificadas (m²)						226	15.806,74

Fuente: Acápites a), de la presentación singularizada en el Vistos N°1.

- 1.4. De acuerdo al Certificado de Informaciones Previas (CIP) N°112338 de fecha 11 de julio de 2018, emitido por la Ilustre Municipalidad de Puente Alto (adjunto a la presentación singularizada en el N°3 de los Vistos), el Proyecto situado en el terreno con Rol de avalúo: 3800-175, se emplaza en una zona urbana definida como H3: Residencial y Equipamiento y AV1: Cerros Islas según Art. 5.2.3.2 del PRMS. El CIP además indica que la propiedad se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública, por apertura de Calle El Cerro, que corresponde a una vía local, entre el tramo Av. Pasaje Andino y Camino Internacional y el CIP indica que la Calle monseñor Oviedo tiene distancia entre líneas oficiales de 15 metros correspondiendo a una vía de servicio de acuerdo a la OGUC.
- 1.5. El proyecto constará con dos accesos vehiculares, uno por calle Cardenal Oviedo por el sector oriente y el otro calle El Cerro por el sector poniente, tal como se presenta en el Anexo 3. Planos de la presentación singularizada en el Vistos N°1.
- 1.6. Respecto al servicio de agua potable y alcantarillado, el Proponente presenta certificado de factibilidad de suministro de agua potable y alcantarillado N°003999, de fecha 12 de junio de 2017.
- 1.7. Consultado al Proponente sobre la relación del Proyecto presentado con el lote contiguo al costado norte, este señala: *“En relación al lote contiguo al costado norte, se explica que dicho lote corresponde a la “parcela K”, ROL N°3800-187, asociado al Permiso de Edificación N°22 de fecha 09 de Abril de 2014, modificada por Resolución*

N°56 de fecha 17 de septiembre de 2014 y complementada por Resolución N°400 de fecha 01 de diciembre de 2015, cuenta con 246 viviendas en una superficie de terreno de 16.133,14 m².

El totalidad de las casas emplazadas en la parcela K, fueron recibidas por la Dirección de Obras Municipales de Puente Alto según consta en los siguientes certificados (...).

Si bien el propietario de la Parcela K también corresponde a Inmobiliaria La Ballena S.A., R.U.T. N°76.175.731-8, es importante tener presente que, las parcelas corresponden al Plano de Loteo del Fundo el Peñón del año 1980 (...).

Tanto la "Parcela K" como la "Parcela M" fueron adquiridas por Inmobiliaria La Ballena S.A. el año 2011 según consta en Repertorio N°19.516/2011, Compra-Venta entre Fondo de Inversión Privado La Ballena, R.U.T. 76.704.618-5 a Inmobiliaria La Ballena S.A.

Como se realizado desde bastante tiempo, el desarrollo inmobiliario ha sido realizado por etapas, obteniendo los permisos de edificación respectivos y las recepciones correspondientes por la Dirección de Obras Municipales de Puente Alto, cumpliendo en todo momento con la normativa urbanística y ambiental vigente a la fecha.

Al igual que la "parcela M" y como se explicado a lo largo de la evaluación de la Consulta de pertinencia, la "parcela K" tampoco cumple por sí sola con las características de ingreso del literal h.1.

La única relación física de ambas parcelas corresponden a la circulación vial de las calles El Cerro (tipo vía: Local P.R.C. 2003) y Cardenal Oviedo (tipo de vía; de Servicio, OGUC)".

Como complemento a lo anterior, el Proponente adjunta en su presentación singularizada en el Vistos N°5, copia del Repertorio N°19.516/2011, correspondiente a la compra-venta de las Parcelas K y M, entre Fundo de Inversión Privado La Ballena, RUT 76.704.618-5 a Inmobiliaria La Ballena S.A.

2. Que, la Ley N° 19.300 indica en su artículo 8° que "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 la presente ley" (énfasis agregado). Dicho artículo 10 contiene un listado de "proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental", los cuales son especificados a su vez, en el artículo 3° del RSEIA.
3. Que, para efectos de despejar en la especie si el Proyecto denominado "Hacienda Los Conquistadores – Parcela M" debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se han tenido a la vista las siguientes tipologías del artículo 3° del RSEIA:
 - 3.1. La letra h) del artículo 3° del Reglamento del SEIA, dice relación a "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 contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presentan alguna de las siguientes características:
 - h.1.1) Que se emplacen en área de extensión urbana o 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 (300) 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.

4. Que, al respecto, esta Dirección Regional estima **que el Proyecto denominado "Hacienda Los Conquistadores – Parcela M" debe ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en razón de las siguientes consideraciones:
 - 4.1. En relación a lo establecido en el literal h.1.1, del artículo 3° del RSEIA, cabe considerar que el Proyecto se encuentra emplazado en una zona urbana de la comuna de Puente Alto y cuenta con factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado, según consta en el certificado N°003999 de fecha 12 de junio de 2017 otorgado por la empresa sanitaria del sector, por lo tanto, el Proyecto no cumple con el requisito señalado en el literal indicado.
 - 4.2. Que, del análisis para determinar si el Proyecto se enmarca en la situación descrita en el literal h.1.2, del artículo 3° del RSEIA, cabe considerar que el Proyecto no da lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales. Lo anterior queda de manifiesto en el Certificado de Informaciones Previas emitido por la Ilustre Municipalidad de Puente Alto, presentado por el Proponente, que consigna que parte del terreno de emplazamiento del Proyecto se encuentra afecto a declaratoria de utilidad pública por apertura de calle Cardenal Oviedo (ex Camino Vecinal) y calle El Cerro que corresponde a una vía de servicio (O.G.U.C) y vía local (P.R.C. 2003) respectivamente. Adicionalmente, la calle Cardenal Oviedo tiene una distancia entre líneas oficiales de 15 metros y considerando el numeral 2.3.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, permite verificar que esta vía, actualmente, no cumple los requerimientos para ser vía expresa o troncal. Por lo tanto, no existiría incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales, sólo existiendo declaratoria de utilidad pública de apertura de vía de servicio y local. Es así que no cumple con el requisito señalado en el literal indicado.
 - 4.3. Respecto al análisis para determinar si el Proyecto cumple con el requisito del literal h.1.3, del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar que el proyecto inmobiliario en la Parcela M consiste en la construcción de 226 viviendas unifamiliares, 226 estacionamientos, áreas verdes y equipamiento, en un terreno de superficie neta de 65.200 m². Sin embargo, de acuerdo a los antecedentes aportados por el Proponente singularizado en el Vistos N°5, Inmobiliaria La Ballena S.A. RUT: 76.175.731-8, es dueño de las Parcelas K y M, cuya Parcela K corresponde a un terreno contiguo a la Parcela M, en el que existen 246 viviendas en una superficie de terreno de 16.133,14 m², por tanto si bien cada proyecto por sí sólo no cumple con la tipología de ingreso de acuerdo al artículo 3 del D.S. 40/2012, del MMA, Reglamento del SEIA, si cumple en este caso con el requisito del literal h.1.3 del artículo 3° del RSEIA en su conjunto. En virtud de lo anterior, le es aplicable el literal antes mencionado. Lo anterior, sin perjuicio de la relación del Proponente con las Parcelas contiguas a la Parcela M y K, entre ellas, las Parcelas I, J, L y O.
 - 4.4. Respecto al análisis para determinar si el Proyecto cumple con el requisito del literal h.1.4., del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar que éste consiste en la construcción únicamente de viviendas de carácter habitacional, por lo cual el Proyecto no cumple con las características de este literal.
5. Que, en virtud lo anterior,

RESUELVO:

1. **Que, el Proyecto denominado “Hacienda Los Conquistadores – Parcela M”, requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución,** en atención a los antecedentes aportados por el Proponente y lo expuesto en los Considerandos de la presente Resolución.
2. Que, este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por los señores Alberto Eduardo Gigli y Eduardo Nestler, en representación de Inmobiliaria La Ballena S.A., cuya veracidad es de su exclusiva responsabilidad y en ningún caso lo exime del cumplimiento de la normativa ambiental aplicable al Proyecto, ni de la solicitud y obtención de las autorizaciones sectoriales necesarias para su ejecución. Cabe señalar, además, que el presente pronunciamiento no obsta al ejercicio por parte de la Superintendencia del Medio Ambiente de su facultad de requerir el ingreso del Proyecto al SEIA en su caso, conforme a lo establecido en su Ley Orgánica si así correspondiera.
3. En contra de la presente resolución, podrán deducirse los recursos de reposición y jerárquico, dentro del plazo de cinco días contados desde la notificación del presente acto administrativo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley N° 19.880. Lo anterior, sin perjuicio de los recursos, acciones o derechos que se pueden hacer valer ante las autoridades correspondientes, y de las demás formas de revisión de los actos administrativos que procedan.
4. En otro ámbito, le informo que, de acuerdo al artículo 11 bis de la Ley N° 19.300, los proponentes no podrán, a sabiendas, fraccionar sus proyectos o actividades con el objeto de variar el instrumento de evaluación o de eludir el ingreso al SEIA. Será competencia de la Superintendencia del Medio Ambiente determinar la infracción a esta obligación y requerir a los proponentes, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, para ingresar adecuadamente al sistema.
5. Además, la validez del presente pronunciamiento queda supeditada a la mantención de las condiciones del Proyecto sometido a consulta, debiendo cualquier alteración ser consultada a este Servicio.
6. Finalmente, le recordamos que, conforme al artículo 52 de la Ley N° 19.300, el incumplimiento de la normativa ambiental constituye una presunción de responsabilidad del autor del daño ambiental.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE POR CARTA CERTIFICADA A LOS PROPONENTES Y ARCHÍVESE.



ANDELKA VRSALOVIC MELO
DIRECTORA REGIONAL
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO


KOV/ACP/SPL

Distribución:

- Señores Alberto Eduardo Gigli Goycolea, Eduardo Nestler Gebauer, en representación de Inmobiliaria La Ballena S.A., Calle Ebro N°2705, Las Condes.

C.c:

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente 82-P-18.
- Oficina de Partes.
- GDOC N° 11.376-B.