

**ARCHIVA DENUNCIA PRESENTADA EN CONTRA DE  
SOCIEDAD MIRADORES DE LA DEHESA SPA, RESPECTO  
AL “PROYECTO DE LAS 54 CASAS”**

**RESOLUCIÓN EXENTA N°1596.**

**SANTIAGO, 15 de septiembre de 2022.**

**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°2124, de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto Exento RA N°118894/55/2022, de 2022, de la Subsecretaría de Medio Ambiente, que nombra Superintendente Subrogante; en la Resolución Exenta RA 119123/104/2022, de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que renueva nombramiento para el cargo de fiscal; en la Resolución Exenta N°658, de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece el orden de subrogancia para el cargo de fiscal; en la Resolución Exenta N°659, de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece orden de subrogancia para el cargo de Jefe del Departamento Jurídico; y en la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República (en adelante, “CGR”), que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

**CONSIDERANDO:**

**I. ANTECEDENTES GENERALES**

1° 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 (en adelante, “RCA”), 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° Los literales i) y j) del artículo 3° de la LOSMA, señalan que dentro de las funciones y atribuciones de esta Superintendencia se encuentra la de 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 o sus modificaciones 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 RCA, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente.



3° Por su parte, el artículo 21 de la LOSMA dispone que *“cualquier persona podrá denunciar ante la Superintendencia el incumplimiento de instrumentos de gestión ambiental y normas ambientales (...)”*. Al respecto, el inciso 3° del artículo 47 del mismo cuerpo legal, señala que las *“denuncias de infracciones administrativas deberán ser formuladas por escrito a la Superintendencia, señalando el lugar y fecha de presentación, y la individualización completa del denunciante, quien deberá suscribirla personalmente o por su mandatario o representante habilitado”*. Más adelante, el inciso 4° de la referida disposición establece que la denuncia *“(...) originará un procedimiento sancionatorio si a juicio de la Superintendencia está revestida de seriedad y tiene mérito suficiente. En caso contrario, se podrá disponer la realización de acciones de fiscalización sobre el presunto infractor y si ni siquiera existiere mérito para ello, se dispondrá el archivo de la misma por resolución fundada, notificando de ello al interesado”*.

## II. SOBRE LA DENUNCIA Y LAS ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN

4° Con fecha 11 de marzo de 2021, esta SMA recibió una denuncia por parte de la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea en contra de la sociedad Miradores de La Dehesa SpA (en adelante, el “titular”), en su calidad de titular del denominado proyecto “Loteo Las Casas de La Dehesa” o “Proyecto de Las 54 casas” (en adelante, el “proyecto”), ubicado en Nueva La Dehesa N°12.090, comuna de Lo Barnechea, y en contra de todos los demás que pudieran resultar responsables, por haber incurrido en la infracción prevista en la letra b) del artículo 35 de la LOSMA, al estar ejecutando un proyecto inmobiliario que se emplaza en un área colocada bajo protección oficial, para el que las letras h) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300 exigen RCA favorable.

En relación con el literal h), la denunciante sostiene que cabría aplicar al proyecto lo dispuesto en el subliteral h.1.3) del artículo 3° del RSEIA, al emplazarse en una superficie de 11,4 hectáreas, superior a las 7 hectáreas establecidas en la tipología. Por otra parte, reclama que debiera aplicarse también la causal del literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, dado que el proyecto se sitúa en el parque intercomunal “Cerro del Medio”, área colocada bajo protección oficial para los efectos de dicho artículo, según estima.

En el primer otrosí, la denunciante solicitó la suspensión de la ejecución del proyecto, sin perjuicio de otras medidas que a juicio de la Superintendencia resultaran indispensables para resguardar de manera urgente el medio ambiente; en el segundo otrosí, requirió a la Superintendencia tener por acompañados una serie de documentos; en el tercer otrosí de su presentación, solicitó tener presente que la abogada Natalia Andrea Alfieri Arroyo, representará a la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea en el presente procedimiento; y, por último, en el cuarto otrosí, requirió que las notificaciones que se dispongan con ocasión de la presentación de la denuncia sean efectuadas a través de los correos electrónicos [natalia.alfieri@gmail.com](mailto:natalia.alfieri@gmail.com), [prodrigueze@lobarnechea.cl](mailto:prodrigueze@lobarnechea.cl) y [cherrerar@lobarnechea.cl](mailto:cherrerar@lobarnechea.cl).

5° Luego, en abril del año en curso, ingresaron a la SMA doce adhesiones a la denuncia antedicha. En éstas, se solicitó que se otorgara la calidad de denunciante a los adherentes, se reiteraron los correos electrónicos indicados por parte de la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea como medios para efectuar las notificaciones, y se otorgó patrocinio y poder a la abogada Natalia Alfieri Arroyo, antes individualizada.

6° La denuncia de 11 de marzo de 2021, al igual que sus adhesiones, fueron ingresadas al sistema de registro de la SMA con el ID 545-XIII-2021, y dieron



origen a una investigación por parte de este organismo, sistematizada en el expediente de fiscalización ambiental **DFZ-2021-2249-XIII-SRCA**. En el marco de esta investigación, se realizó una actividad de inspección en terreno, con fecha 02 de julio de 2021, y se requirió de información al titular. De los antecedentes recopilados en el IFA, fue posible concluir lo siguiente:

(i) La Unidad Fiscalizable se ha identificado como **“Proyecto de Las 54 casas”**, localizado en el predio denominado Lote N°2A (derivado de la fusión de los Lotes N°2 y N°3), en Camino Nueva La Dehesa N°12.090, comuna de Lo Barnechea, región Metropolitana.

(ii) A mayor abundamiento, el **“Proyecto de Las 54 casas” se encuentra ubicado en el Cerro del Medio, considerado en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (en adelante, “PRMS”) vigente como un Cerro Isla, en la categoría de Parques Intercomunales.**

(iii) Según consta en los Certificados de Informaciones Previas N°1689/2014 y N°1690/2014, ambos de fecha 20 de octubre de 2014, otorgados por la Dirección de Obras Municipales (en adelante, “DOM”) de la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea, la zona de emplazamiento del proyecto corresponde a un **sector urbano**, y la norma urbanística aplicable es la **“Zona J: La Dehesa”**.

(iv) El titular de la Unidad Fiscalizable es **“Miradores de La Dehesa SpA”**. Sin embargo, el anterior propietario del predio era Inmobiliaria Reserva La Dehesa Ltda., quien solicitó, entre otros, el Certificado de Informaciones Previas para el proyecto, la aprobación del Anteproyecto de Edificación, el Permiso de Construcción y el Permiso de Modificación del proyecto.

(v) El proyecto **contempla la construcción de 54 casas de dos pisos máximos y de 195 estacionamientos, en un terreno privado de 114.526,880 m<sup>2</sup>, es decir, 11,4 hectáreas, ubicado en parte del Cerro del Medio.**

(vi) El proyecto cuenta con las siguientes autorizaciones municipales, todas vigentes:

**Tabla N°1:** Permisos y autorizaciones asociadas al proyecto

N° Resolución	Fecha	Superficie edificada para viviendas	Superficie total	Resuelve
05/2015	21/01/2015	13.171,82 m <sup>2</sup>	114.526,88 m <sup>2</sup>	Aprueba el anteproyecto de 36 viviendas en Condominio Tipo A con destino residencial, ubicado en camino Nueva La Dehesa N°12.098 y N°12.099, Lote N°2 y N°3, Localidad o Loteo Las Casas De La Dehesa, Sector Urbano, Zona J La Dehesa del Plan Regulador Comunal.
SECC. 3 <sup>a</sup> N°006/2016	21/01/2016	-	114.526, 880 m <sup>2</sup>	Aprueba proyecto de fusión para el predio ubicado en camino Nueva La Dehesa N°12.098 y N°12.099, Lotes N°2 y N°3 respectivamente, Plano S-4604, Localidad o Loteo Las Casas De La Dehesa.
036/2016	02/05/2016	13.166,28 m <sup>2</sup>	114.526,88 m <sup>2</sup>	Otorga permiso para Obra Nueva 36 Viviendas en Condominio Tipo A con una superficie edificada total de 13.166,28 m <sup>2</sup> y de 2 pisos de altura, destinado a uso residencial, ubicado en camino Nueva La Dehesa N°12.090, Lote N°2A, Localidad o Loteo Las Casas



N° Resolución	Fecha	Superficie edificada para viviendas	Superficie total	Resuelve
				De La Dehesa, Sector Urbano, Zona J La Dehesa del Plan Regulador Comunal.
037/2018	09/02/2018	13.821,30 m <sup>2</sup>	114.526,88 m <sup>2</sup>	Aprueba modificación de proyecto de Obra Nueva 54 Viviendas en Condominio Tipo A ubicado en camino Nueva La Dehesa N°12.090, Lote N°2A, Localidad o Loteo Las Casas De La Dehesa, Sector Urbano, Zona J La Dehesa del Plan Regulador Comunal.
090/2018	13/12/2018	-	-	Otorga permiso de Obras Preliminares: Instalación de Faenas, para el predio ubicado en camino Nueva La Dehesa N°12.090, Lote N°2A, Localidad o Loteo Las Casas De La Dehesa, Sector Urbano, Zona CI Cerro Isla del Plan Regulador Comunal.
008/2019	01/02/2019	-	-	Otorga permiso de Obras Preliminares, Excavaciones para el predio ubicado en camino Nueva La Dehesa N°12.090, Lote N°2A, Localidad o Loteo Las Casas De La Dehesa, Sector Urbano, Zona CI Cerro Isla del Plan Regulador Comunal.
SECC. 13 <sup>a</sup> N°072/2019	20/03/2019	-	-	Autoriza modificación a la Autorización de Obras Preliminares OP N°90/2018: agrega nuevo acceso a la propiedad a través del terreno ubicado en Camino Central N°2.590 (Lote 9-A1-C), y N°2.440 (Lote 9-A1-B, Cerro Isla Art. 5.2.3.2. PRMS/94), contemplado exclusivamente para acceso peatonal del personal de la obra. El acceso autorizado también se vincula con las Obras Preliminares (Excavaciones) aprobadas mediante Permiso OP N°008/19 de fecha 01/02/2019, para la misma propiedad.

Fuente: Elaboración propia.

(vii) El proyecto contempla que las viviendas se conectarán a la red pública de agua potable y de recolección de aguas servidas. Aquello consta en los Certificados de Factibilidad otorgados por Aguas Cordilleras N°001186/2019, de 01 de agosto de 2019, y N°000199/2020, de 29 de enero de 2020. Los Certificados de Factibilidad fueron solicitados para efectos de un terreno de 115.000 m<sup>2</sup> y de 119.000 m<sup>2</sup>, respectivamente.

(viii) Al ser requerido de información, el titular declaró lo siguiente en torno a las obras y acciones del proyecto: *“en relación a las obras reales, cabe señalar que de las 11,4 hectáreas (total del terreno), 4,6 hectáreas no sufrirán ningún tipo de intervención y, por el contrario, 6,81 hectáreas sufrirán intervenciones de distinto tipo, entre áreas comunes de paisajismo, sitios exclusivos de cada uno de los propietarios, vías interiores, entre otras.*

*Sobre lo anterior, cabe señalar que, del total de las 6,81 hectáreas intervenidas en el proyecto, 4,8 corresponden a la suma del área de superficie de uso y goce exclusivo de cada uno de los 54 futuros propietarios, es decir, a la suma de la superficie de los 54 sitios. El resto corresponde a áreas de paisajismo y vías interiores.*



Asimismo, de dichas 4,8 hectáreas correspondientes a los 54 sitios, la Modificación del Permiso de Edificación N°37/2018 de fecha 09 de febrero de 2018, señala que la superficie total autorizada de edificación efectiva es de 13.821,30 metros cuadrados (1,38 hectáreas) para las 54 viviendas. En otras palabras, las 54 viviendas edificadas, sumadas, ocupan en total un área de 1,38 hectáreas.

En ese sentido, no se contemplan más casas que las 54 autorizadas en virtud de la Modificación de Permiso N°37/2018, ni más metros cuadrados de edificación en el Lote 2A, que los 13.281,39 metros cuadrados de edificaciones” (énfasis agregado).

(ix) En cuanto a la incorporación al dominio público de vías expresas o troncales, **el proyecto solo contempla vías interiores con conexión a vías locales.** Esto se desprende de los Certificados de Informaciones Previas antes citados, donde se señala que **el proyecto solo cuenta con vías interiores que salen a una vía local (Camino Nueva La Dehesa).**

(x) **El lugar de emplazamiento del proyecto se encuentra gravado por servidumbres otorgadas por la Inmobiliaria Reserva La Dehesa -antigua titular del terreno donde éste se emplaza- a la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea.** Aquello consta en escritura pública celebrada con fecha 29 de julio del año 2014 en la Notaría Pública Armando Ulloa Contreras, ubicada en Avenida La Dehesa N°1450, local 15, Repertorio N°2018-2014, en la cual se expresa que “(...) el propietario y los sucesores en el dominio de aquel, no podrán ejecutar un proyecto más gravoso para los predios sirvientes de aquel que resulte de aplicar a los mismos las servidumbres constituidas en este instrumento (...)”.

En cuanto a su configuración, **el predio sirviente se identifica como el Lote N°2 y N°3 del plano de subdivisión del lote denominado Las Casas de la Hijuela Quinta del Fundo La Dehesa, de la comuna de Lo Barnechea (posteriormente Lote N°2A), mientras que el predio dominante se individualiza como aquel ubicado en la calle Lo Barnechea N°1200, comuna de Lo Barnechea.**

El resumen de dichas servidumbres, todas voluntarias, gratuitas, continuas, inaparentes, negativas, perpetuas y actualmente vigentes, se aprecia en la siguiente tabla:

**Tabla N°2:** Servidumbres que gravan la superficie de emplazamiento del proyecto

Servidumbre	Descripción
Servidumbre de subdivisión máxima	La superficie total del predio sirviente, esto es, 114.526,880 m <sup>2</sup> , solo podrá subdividirse o desarrollarse en un máximo de 54 lotes resultantes o unidades enajenables. Éstos se distribuirán en una superficie máxima de 82.526,88 m <sup>2</sup> , sin perjuicio de las obligaciones legales de equipamiento y circulaciones.
Servidumbre de ocupación de suelo máximo	El predio sirviente, como aquellos en que se subdivide en el futuro, no podrán contemplar construcciones por una superficie total superior a 40.084,408 m <sup>2</sup> , en términos tales que las construcciones que se ejecuten en cada uno de los 54 lotes no podrán superar una superficie edificada superior a 742 m <sup>2</sup> cada una.
Servidumbre de número de viviendas unifamiliares y aisladas a construir	No se podrán construir más de 54 viviendas unifamiliares aisladas.
Servidumbre de destino residencial de las 54 viviendas	En el predio sirviente no se permitirá otros destinos que el exclusivamente residencial y/o habitacional.
Servidumbre de pisos máximos de edificación	En el predio sirviente las construcciones permitidas para los sitios de dominio exclusivo o uso o goce exclusivo serán viviendas unifamiliares con un máximo de dos pisos de altura más eventuales subterráneos.
Servidumbre de áreas verdes	En el predio sirviente se destinarán a áreas verdes un lote de una superficie no inferior a 3,2 hectáreas, que será imputables a las destinaciones de áreas verdes que pudieren ser requeridos para los Proyectos que el Propietario realice en el futuro. Sin perjuicio de lo anterior, las partes dejan constancia que los sitios



Servidumbre	Descripción
	colindantes del área verde referida podrán tener parte de su superficie predial en estas 3,2 hectáreas, ello con la finalidad de permitir edificaciones en primer piso y ocupación de suelo habida consideración de las restricciones por pendientes mayores al 10% que puedan afectar a los sitios colindantes del área verde, en conformidad a la restricción de ocupación de suelo por pendiente del PRMS.

Fuente: Elaboración propia.

(xi) Por último, respecto al inicio de las faenas, en el Libro de Obras N°1, Miradores La Dehesa, de la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea, se verificó que **los trabajos iniciaron el día 18 de enero del año 2019. En esa fecha se hizo entrega de terreno a la constructora y se dio inicio a trabajos de trazado y replanteo de polígonos, sitios y eje de calles.** Al respecto, **la SMA logró constatar, con fecha 02 de julio de 2021, que las actividades de construcción ya habían sido iniciadas, evidenciando instalación de faenas, cierre perimetral, apertura de caminos interiores sin pavimentar, marcas de los terrenos de las futuras viviendas, instalación de miradores de vigilancia y cortes en talud del cerro.** Sin embargo, **al momento de la inspección, no se observaron trabajos activos como tampoco personal adicional al cuidador de los terrenos de la inmobiliaria, quien informó que las obras se encontraban paralizadas.**

7° Posterior a la elaboración del IFA **DFZ-2021-2249-XIII-SRCA**, y con el fin de corroborar los antecedentes descritos en relación con los permisos y autorizaciones municipales otorgados al proyecto y su contenido respecto a obras y acciones a ejecutar por el titular, mediante ORD. N°3681, de fecha 10 de noviembre de 2021, la SMA solicitó un informe a la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea. Dicha entidad dio respuesta a la SMA a través de Ordinario Alcaldicio N°1152, de fecha 03 de diciembre de 2021, señalando, en lo relevante, lo siguiente:

(i) Señaló que el **Plano de la Modificación N°37/2018 del Permiso de Edificación del proyecto, refleja las hectáreas de intervención real del proyecto** (obras o acciones), que corresponden a los metros cuadrados de las casas (con jardines y estacionamientos privados), de las áreas verdes dentro del proyecto (plazas u otros sectores verdes) y de las áreas comunes alrededor del proyecto.

(ii) Agregó que, con **respecto a las casas, sus respectivos jardines y estacionamientos privados**, la superficie correspondería a un total de **62.996,82 m<sup>2</sup> (6,3 hectáreas)**, según expresamente se aprecia en el plano.

(iii) Señaló que los **estacionamientos de visitas** se encuentran fuera de las casas, de las calles y veredas interiores y que, si bien en el plano no se mencionan expresamente los m<sup>2</sup> de superficie de tales estacionamientos, de acuerdo con el análisis de georreferenciación que realizó la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea, estos comprenderían a un total de **1,1 hectáreas**.

(iv) Indicó que en el plano se reflejan las **áreas verdes dentro del proyecto** (plazas u otros sectores verdes) y que, según se consigna expresamente, éstas cubren una superficie de **6.556,97 m<sup>2</sup> (0,6 hectáreas)**.

(v) Además, señaló que en el plano se mencionan **áreas comunes** alrededor del proyecto que, de acuerdo con lo expresamente señalado en el plano, ascienden a un total de **34.048,6 m<sup>2</sup> (3,4 hectáreas)**.

(vi) De esta manera, la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea informó una **intervención total que alcanza 8 hectáreas, sin considerar las áreas comunes alrededor del proyecto, y 11,4 hectáreas considerándolas.**



A su presentación, acompañó los siguientes documentos: Ordinario N°3681 de la SMA, del 10 de noviembre de 2021; Dictamen N°E123211/2021, de 23 de julio de 2021; Resolución Secc. 13ª N°067, de 14 de marzo de 2019; Solicitud de Autorización de Obras Preliminares correspondiente al expediente asociado a la modificación de las instalaciones de faenas autorizadas mediante Permiso de Obras Preliminares N°090/2018 y sus Modificaciones; Oficio DOM N°376/2019, de 17 de abril de 2019; Plano Georreferenciado de la Modificación N°37/2018 del Permiso de Edificación realizado por la Municipalidad de Lo Barnechea; Libro de Obras; “Informe de Trabajos Obra Mirador La Dehesa N°2 Inmueble: Lote 2A, Nueva la Dehesa 12.090. Lo Barnechea”, de marzo de 2019; “Informe de Trabajos Obra Mirador La Dehesa N°3 Inmueble: Lote 2A, Nueva la Dehesa 12.090. Lo Barnechea”, marzo y abril de 2019; Acta Notarial del Notario Iván Torrealba Acevedo, de 13 de febrero de 2019, con fotos; Acta Notarial del Notario Iván Torrealba Acevedo, de 1 de abril de 2019, con fotos.

8° Sin perjuicio de lo anterior, con fecha 25 de enero de 2022, el titular presentó un escrito haciendo presente distintas consideraciones. En lo relevante:

(i) El titular indicó que, de las 11,4 hectáreas donde se emplaza el proyecto, **solo 6,81 hectáreas sufrirán intervenciones y, por tanto, 4,6 hectáreas no serán objeto de éstas.**

(ii) Preciso que, con relación a los **polígonos de dominio común que se asignan en uso y goce exclusivo a las 54 casas**, si bien en el plano del proyecto éstas ocupan una superficie total de 6,2 hectáreas, **existen 1,1 hectáreas sin intervención, correspondientes a parte de las superficies asignadas a las casas 35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46, a raíz de las fuertes pendientes de dichos terrenos.**

(iii) En cuanto a la superficie correspondiente a las **Áreas Verdes**, señaló que **solo sufrirán intervenciones 0,58 hectáreas, en tanto el Área Verde N°4 de 163,87 m<sup>2</sup> y el Área Verde N°6 de 558,16 m<sup>2</sup>, no serán objeto de éstas.**

(iv) En cuanto a las **3,4 hectáreas correspondientes a las Áreas Comunes de alrededor del proyecto**, explicó que éstas corresponden a **áreas verdes no intervenidas**, que se encuentran cercadas y fuera del cierre perimetral del condominio.

(v) Detalló que el proyecto contempla seis servidumbres voluntarias y perpetuas en favor de la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea, a fin de garantizar vía gravamen real la existencia de un proyecto de baja densidad.

(vi) Informó que el proyecto cuenta con un Plan de Manejo Corta y Reforestación de Bosques Nativos para ejecutar Obras Civiles, aprobado por la Corporación Nacional Forestal, mediante la resolución N°32/341-20/20 de fecha 30 de marzo de 2020.

A su presentación, acompañó los siguientes documentos: Plano del Lote 2A, que corresponde a Planta General Master Plan del Conjunto con imagen satelital, que contiene segmentación del terreno bajo parámetros que indica; Plano del Lote 2A Planta General de Intervención Master Plan, con superposición de las 54 casas, terrenos de uso exclusivo, calles interiores, áreas verdes y circulación privada, conforme al Permiso de Edificación N°36/2016 y su Modificación N°37/2018; Plano del Lote 2A correspondiente al Permiso de Edificación Modificación N°37/2018; Cuadro con Unidades del Condominio, superficies construidas, superficies de terrenos asignables en uso y goce exclusivo, destacando aquellos con intervención de obras y acciones y sin intervención de obras y acciones; Plan de Manejo Corta y Reforestación de Bosques Nativos para ejecutar Obras Civiles, aprobado por la Corporación Nacional Forestal con fecha 30 de marzo de 2020, mediante la resolución N°32/341-20/20.



9° Luego, con fecha 28 de marzo de 2022, mediante el Ordinario Alcaldicio N°0133/2022, la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea informó que el día 21 de marzo de 2022, inspectores municipales acudieron a fiscalizar el proyecto. En particular, se indicó que *“el acta o informe de inspección, señala que ‘se efectúa un levantamiento fotográfico del lugar, en el área donde trabajadores se encuentran realizando trazados dentro del terreno, y también la remoción de material por medio de una máquina retroexcavadora en los trabajos de avance en la construcción de caminos que conllevan corte de cerro. Adicionalmente indicar que se observaron fustes cortados de árboles nativos de litre (*lithraea caustica*) y espino (*Acacia caven*), productos de corta y descepa de la vegetación propia del lugar, para la ejecución de las obras del proyecto”* (énfasis agregados).

Además, el ente edilicio insistió en que el proyecto debiese ingresar al SEIA, en virtud de los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300; hizo presente la relevancia ambiental de los Cerros Isla; e indicó que el proyecto no debería haber contado con permisos municipales, al aprobarse su construcción cuando existía una declaratoria de utilidad pública que impedía construir en el sector.

En el marco de lo señalado, se reiteró la solicitud de acoger la denuncia presentada en contra del proyecto y la medida cautelar impetrada en el primer otrosí de ésta, sin perjuicio de cualquier otra medida que la SMA estimase indispensable para resguardar de manera urgente el medio ambiente.

Por último, se acompañó el Informe de Terreno N°01/2022, de fecha 21 de marzo de 2022, de la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea, que daría cuenta de las labores de ejecución del proyecto, en específico, de la **corta de cerro y de árboles nativos**.

10° Posteriormente, con fecha 12 de julio de 2022, la Ilustre Municipalidad de Barnechea ingresó a esta Superintendencia el Ordinario Alcaldicio N°0293/2022, para dar cuenta del **Informe N°1.798.423, de 08 de julio de 2022, sobre “Digitalización y Obtención de Superficie de Plano del Proyecto Miradores de la Dehesa”, elaborado por el Centro de Investigación, Desarrollo e Innovación de Estructuras y Materiales (en adelante, “IDIEM”) de la Universidad de Chile.**

Señaló que, en dicho informe, *“(…) se realiza una digitalización y la obtención de superficies del ‘Plano de la Modificación N°37/2018 del Permiso de Edificación’ del ‘Proyecto de las 54 Casas’, realizado por el propio titular y acompañado a la Dirección de Obras Municipales.*

*El Informe N°1.798.423, de 8 de julio de 2022, concluye que las zonas correspondientes a casas, vialidad y estacionamientos, y áreas verdes, presentan una superficie de 80.994 m<sup>2</sup> (8,10 hectáreas), mientras que, si se considera la zona de áreas comunes, la superficie asciende a 115.078 m<sup>2</sup> (11,51 hectáreas)”.*

Lo anterior, se vería graficado en las siguientes tablas:

**Tabla N°3:** Superficie de zonas específicas del proyecto

Zona	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie (Ha.)
Casas	63.160	6,32
Vialidad y Estacionamientos	11.276	1,13
Áreas Verdes	6.558	0,66
Total	80.994	8,10

**Fuente:** Informe N°1.798.423, de 08 de julio de 2022, sobre “Digitalización y Obtención de Superficie de Plano del Proyecto Miradores de la Dehesa”, elaborado por el Centro IDIEM de la Universidad de Chile.



Tabla N°4: Superficie total del proyecto

Zona	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie (Ha.)
Casas	63.160	6,32
Vialidad y Estacionamientos	11.276	1,13
Áreas Verdes	6.558	0,66
Áreas Comunes	34.084	3,41
Total	115.078	11,51

Fuente: Informe N°1.798.423, de 08 de julio de 2022, sobre “Digitalización y Obtención de Superficie de Plano del Proyecto Miradores de la Dehesa”, elaborado por el Centro IDIEM de la Universidad de Chile.

En tal sentido, la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea indicó que “(...) es necesario concluir que el ‘Proyecto de las 54 Casas’ es una iniciativa de superficie superior a siete hectáreas, que conforme con los artículos 10 letra h) de la Ley N°19.300 y 3 literales h.1 y h.1.3 del Decreto N°40 del Ministerio del Medio Ambiente, publicado el 12 de agosto de 2013 (Reglamento del SEIA), debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”; y que “(...) también debe ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental por aplicación de los artículos 10 letra p) de la Ley N°19.300, 3 letra p) y 8 del Reglamento del SEIA, por emplazarse en un área colocada bajo protección oficial, consistente en un cerro isla que forma parte del Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y, pro consiguiente, de las Áreas de Valor Natural, ejecutándose en un área colocada bajo protección oficial”.

A su presentación acompañó: Informe N°1.798.423, de fecha 08 de julio de 2022, sobre “Digitalización y Obtención de Superficie de Plano del Proyecto Miradores la Dehesa”, elaborado por el IDIEM de la Universidad de Chile; el mapa que se realizó junto con el informe; el archivo DWG realizado junto con el informe. el Ordinario N°202299102468, de 1 de junio de 2022, del Servicio de Evaluación Ambiental, que deja sin efecto el Ordinario N° 20209910245, de 13 de marzo de 2020; y copia de la adhesión a la denuncia presentada el 11 de marzo de 2021 por esta Municipalidad ante la Superintendencia del Medio Ambiente, en contra de la Sociedad Miradores de La Dehesa SpA, titular del “Proyecto de las 54 Casas”, de don Fernando Moncada Melee.

11° De estos últimos antecedentes ingresados, la SMA concluye que **el proyecto se emplaza en un predio de 11,45 hectáreas aproximadamente y que de éstas, 6,83 corresponden a áreas intervenidas.**

En efecto, pese a que el Informe N°1.798.423, de 08 de julio de 2022, sobre “Digitalización y Obtención de Superficie de Plano del Proyecto Miradores de la Dehesa”, elaborado por el Centro IDIEM de la Universidad de Chile, tiene que la superficie intervenida por el proyecto sería de 8,10 hectáreas, **no excluye de dicho cálculo las áreas que el titular, en su presentación de fecha 25 de enero de 2022, especificó que no serán intervenidas**, sin perjuicio de que en el plano asociado a la Resolución N°37/2018, de 09 de febrero de 2018, de la DOM de la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea, que aprueba modificación del permiso de edificación del proyecto, sí graficaba su intervención.

Precisamente, se debe recordar que el titular indicó que, con relación a los **polígonos de dominio común que se asignan en uso y goce exclusivo a las 54 casas**, si bien en el plano del proyecto éstas ocupan una superficie total de 6,2 hectáreas, **existen 1,1 hectáreas sin intervención, correspondientes a parte de las superficies asignadas a las casas 35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46, a raíz de las fuertes pendientes de dichos terrenos; y que, en cuanto a la superficie correspondiente a las Áreas Verdes, solo sufrirán intervenciones 0,58**



hectáreas, en tanto el Área Verde N°4 de 163,87 m<sup>2</sup> y el Área Verde N°6 de 558,16 m<sup>2</sup> no serán objeto de éstas.

Los datos asociados a las áreas intervenidas y a las áreas no intervenidas, a partir de lo informado por el titular y la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea, son sintetizados en la siguiente tabla:

**Tabla N°5:** Proyecto de Las 54 Casas. Superficies e Intervenciones

Uso de Suelo	Área intervenida	Área sin intervención
Polígonos de uso y goce exclusivo de las 54 casas	5,15 hectáreas	1,16 hectáreas
Áreas verdes dentro del proyecto	0,58 hectáreas	0,06 hectáreas
Áreas comunes alrededor del proyecto	-	3,4 hectáreas
Estacionamientos de visitas, calles interiores y veredas	1,1 hectáreas	-
<b>Total</b>	<b>6,83 hectáreas</b>	<b>4,62 hectáreas</b>

Fuente. Elaboración propia.

### III. ANÁLISIS DE LAS TIPOLOGÍAS DE INGRESO AL SEIA

12° De los antecedentes levantados en la actividad de fiscalización, con el propósito de analizar la verificación de una hipótesis de elusión al SEIA, se concluye que, dada la descripción del proyecto denunciado, las tipologías relevantes de analizar corresponden a las listadas en los literales h), p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

13° Respecto al **literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, éste señala que requieren de evaluación ambiental previa los *“proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas”*.

14° De acuerdo a la actividad de fiscalización, el **proyecto se localiza en la región Metropolitana de Santiago**, declarada **Zona Saturada por MP10, Partículas en Suspensión, O<sub>3</sub> y CO<sub>2</sub>**; y **Zona Latente por NO<sub>2</sub>**, mediante el Decreto Supremo N°131 de 1996 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia; y **Zona Saturada por MP2,5** mediante el Decreto Supremo N°67 de 2014 del Ministerio del Medio Ambiente.

15° Luego, el artículo 3° del RSEIA en su literal h.1) desarrolla esta tipología, estableciendo que *“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 presenten alguna de las siguientes características (...)”*.

16° En el caso, se verifica que el proyecto se trataría de un **loteo**, en tanto, dentro de los procesos de subdivisión y urbanización de suelos, el artículo 65 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “LGUC”) establece que para las *“subdivisiones”* de terrenos propiamente tales, no se requiere la ejecución de obras de urbanización, por ser suficientes las existentes; **mientras que para los “loteos”, se requiere la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o**



**poblaciones<sup>1</sup>, tal como sucede en el caso en análisis.** Por lo demás, los propios permisos y autorizaciones municipales indican que el proyecto se trata de un loteo, siendo el proyecto conocido expresamente como **“Loteo Las casas de La Dehesa”**.

17° El proyecto se trata también de un **conjunto de viviendas**, ya que su objetivo es la construcción de 54 casas con destino residencial, lo cual califica como una agrupación o conjunto de viviendas.

18° Respecto a la segunda parte del encabezado de este subliteral, esto es, que el proyecto contemple **obras de edificación y/o urbanización**, es necesario hacer presente que la normativa urbanística define qué entendemos por tales conceptos.

En primer lugar, el artículo 1.1.2., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, indica que un edificio es *“toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino”*; a su vez, el artículo antes citado señala un recinto es un *“espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades”*. En tal sentido, es posible identificar que **el proyecto contempla obras de edificación, tales como viviendas y postes de alumbrado público.**

Por otra parte, conforme al artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (en adelante, “OGUC”), la definición de urbanizar es *“ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el terreno propio, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo, y fuera del terreno propio en los casos del inciso cuarto del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”* (énfasis agregado). Por su parte, el artículo 134 de la LGUC, indica que *“para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, 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 de servicio de terreno”* (énfasis agregado).

Así las cosas, el titular contempla obras de **urbanización en un terreno propio, específicamente, en su proyecto de loteo, tales como jardines, calles interiores, veredas, obras de defensa del terreno y conexión a la red de agua potable y aguas servidas.** Se hace presente que, si bien casi todas las obras descritas en el artículo 134 de la LGUC se encuentran contempladas en el proyecto ejecutado por el titular, conforme el ORD. N°83, de fecha 22 de febrero de 2022, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, respecto a la expresión *“cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”* utilizada en el artículo 1.1.2. de la OGUC, **bastará que se ejecute cualquiera de ellas para estar frente a una actividad de urbanización.**

19° Es relevante destacar que la causal de ingreso en comento no exige que las obras de edificación y urbanización existan actualmente, sino que deben estar *“contempladas”*. Por lo demás, dada la naturaleza del proyecto, este tipo de obras (edificación

---

<sup>1</sup> Según el artículo 2.2.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, *“la subdivisión del suelo es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes. Para estos efectos, se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial”*. En tanto, el loteo se define en el artículo 1.1.2 de la OGUC, como el *“proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas y su correspondiente urbanización”*.



y urbanización) son de la esencia del mismo, toda vez que no puede concebirse éste sin la materialización de las obras ya citadas.

Más aún, pese a que actualmente el proyecto no considere obras terminadas, en virtud del carácter preventivo del SEIA y de los antecedentes recabados, debe darse por satisfecha esta exigencia de la tipología. **Una interpretación diferente se traduciría en el sinsentido de que la SMA ejercería sus competencias cuando el desarrollo inmobiliario se encontrase ya construido o en construcción, de manera tal que los efectos ambientales o, al menos, algunos de ellos, ya se hubieren materializado, contradiciendo la finalidad preventiva que expresa el artículo 8° de la Ley N°19.300, que establece que “los proyectos actividades señalados en el artículo 10 solo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley”.** En esta línea, cabe señalar que para requerir el ingreso de un proyecto al SEIA, **no es un requisito legal el que deba haberse materializado la ejecución de las obras o actividades asociadas a la tipología**, ya que, tal como se ha expuesto, el objetivo de la evaluación ambiental se vería desnaturalizado.

El Ilustre Tercer Tribunal Ambiental ha avalado este razonamiento, a propósito de la eventual construcción de un conjunto habitacional, señalando en el considerando 24° de su sentencia de 28 de octubre de 2021, Rol N°R-28-2020, que “(...) **basta la constatación de hechos que, considerados en conjunto, permitan presumir que éstas van a realizarse en el futuro, configurando el supuesto infraccional. Lo anterior tiene como respaldo el carácter preventivo del SEIA, lo cual implica que los proyectos cuyas tipologías son previstas en el artículo 10 de la ley N°19.300, y desarrolladas en el artículo 3° del RSEIA, deben ser evaluados antes de que se ejecuten y se verifiquen sus impactos ambientales**”<sup>2</sup> (énfasis agregado).

Con todo, conviene recordar que este servicio pudo constatar, el día 02 de julio de 2021, el inicio de obras, **evidenciando instalación de faenas, cierre perimetral, apertura de caminos interiores sin pavimentar, marcas de los terrenos de las futuras viviendas, instalación de miradores de vigilancia y cortes en talud del cerro.** Además, las **autorizaciones otorgadas por parte del municipio** al titular dan cuenta del resultado final de la ejecución del proyecto, siendo el plano asociado a la Resolución N°37/2018, de 09 de febrero de 2018, de la DOM de la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea, que aprueba modificación del permiso de edificación del proyecto, máxima representación de lo anterior.

20° Finalmente, corresponde analizar si el proyecto cumple con alguna de las características exigidas por el literal h.1) del artículo 3° del RSEIA, a saber, “*h.1.1) que se emplace en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requiera de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección de aguas servidas; h.1.2) que de lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales; h.1.3) que se emplace en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulte la construcción de trescientas (300) o más viviendas; o h.1.4) que consulte 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*”.

21° Al respecto, **no es posible aplicar el subliteral h.1.1)** en la especie, dado que no se cumple con ninguno de los requisitos copulativos exigidos en la hipótesis legal. Efectivamente, en virtud del PRC de Lo Barnechea, y de los permisos y autorizaciones municipales otorgados al titular, **el proyecto se emplaza en una Zona Urbana** y no en una de extensión urbana o rural como se exige en la tipología. Además, a partir de los Certificados de

<sup>2</sup> Ilustre Tercer Tribunal Ambiental. Causa Rol N°R-28-2020. Sentencia de fecha 28 de octubre de 2021. Considerando 24°.



Factibilidad otorgados por Aguas Cordilleras, es posible aseverar que **las viviendas se conectarán a la red pública de agua potable y recolección de aguas servidas**, no contando con un sistema propio.

22° **Tampoco es posible aplicar el subliteral h.1.2), dado que el proyecto únicamente considera vías interiores con conexión a vías locales** (Camino Nueva La Dehesa), **mas no la incorporación al dominio nacional de uso público de nuevas vías expresas o troncales.**

23° Con relación a la aplicación del subliteral h.1.3), el proyecto se emplaza en una superficie de 11,4 hectáreas. Sin embargo, **las áreas que serán efectivamente intervenidas ascienden a 6,83 hectáreas.**

Al respecto, el **ORD. N°20209910245 de 13 de marzo de 2020 del SEA**, que “Instruye y uniforma criterios en relación a la aplicación de los literales g) y h) del artículo 3 del Decreto Supremo N°40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”, **dejado sin efecto mediante el Ordinario N°202299102468, de fecha 01 de Junio de 2022 del SEA, pero vigente durante la ejecución de las primeras obras asociadas al proyecto**, establecía en relación al literal h.1.3) que *“(…) la superficie que debe considerarse para efectos de aplicar este sub literal es aquella acorde con la intervención real (obras y acciones) del proyecto o actividad, considerando que el espíritu de la norma tras el literal h), es el evaluar aquellos proyectos industriales o inmobiliarios susceptibles de generar emisiones en zonas que se encuentran latentes o saturadas, evitando de este modo, que proyectos o actividades de menor envergadura ingresen al SEIA, y que se alejen del propósito de esta norma y del objetivo preventivo del SEIA”* (énfasis agregado).

Sin perjuicio de lo señalado por el SEA, cabe precisar que este subliteral se refiere al término “superficie”, **sin especificar si dicha expresión se refiere a “superficie predial” o “construida”.**

En este contexto, la SMA ha entendido que la consideración de la “intervención real” a la que aludía el SEA, debe ser aplicada en aquellos casos en que **el titular efectivamente entregue datos específicos respecto a las áreas a intervenir** en su proyecto, tomando siempre en cuenta lo que el proyecto global significa como proyecto inmobiliario sobre el terreno, es decir, no solamente las eventuales obras de habilitación que pueda ejecutar el desarrollador, sino todas las obras que finalmente intervendrán el mismo. **En caso contrario, es decir, si el titular no entrega datos para calcular la superficie real del proyecto, tomando en cuenta todas las eventuales obras que se ejecutarán, ya sea por el titular o por terceros, se debe considerar la superficie total asociada al rol del predio** de emplazamiento del proyecto.

Lo anterior, se extrae de la distinción que el mismo RSEIA efectúa para la voz “superficie”, respecto a la letra b) del literal g.1.2. del RSEIA, donde se utiliza esta expresión acompañada de la precisión “superficie predial”, en contraste con la “superficie construida”. Efectivamente, en el instructivo antes citado, el SEA indicaba que *“(…) la superficie predial a la que se refiere este subliteral, dice relación con la superficie que el proyecto construirá y/o intervendrá. Es decir, el titular de un predio, podría justificar que utilizará como superficie total sólo una parte del predio, independientemente de el o los roles del mismo. No obstante lo anterior, es importante destacar que, si el titular no entrega mayores antecedentes respecto a la superficie predial de su proyecto, lo cual es de su responsabilidad, la información asociada a la superficie informada para el rol de un inmueble es un dato que se podría utilizar para los efectos de definir la superficie predial de un proyecto”* (énfasis agregado).

Así, esta SMA estima que **el alcance del subliteral h.1.3) debe analizarse caso a caso**, a fin de determinar si corresponde considerar la superficie total de emplazamiento del proyecto (superficie predial), o la superficie intervenida



(superficie construida), dado que la expresión “*superficie*” no puede implicar siempre la consideración de todo el terreno de emplazamiento del proyecto, ni tampoco la consideración de intervenciones reales sin más. Lo anterior, resulta del todo lógico a la luz de las distinciones de “*superficie*” antes citadas: **si el propio RSEIA especifica distintas aplicaciones para la voz “superficie” para proyectos inmobiliarios en el literal g) del artículo 3° del RSEIA, de un análisis sistemático y analógico de la norma, se debe necesariamente concluir que dicha diferenciación debe ser aplicada al resto de literales del reglamento referidos a proyectos inmobiliarios.**

En la especie, como el **titular aportó datos que permiten definir las hectáreas que serán efectivamente intervenidas**, corresponde considerar dicha intervención para efectos de determinar si el proyecto supera el umbral de la tipología consagrada en el subliteral h.1.3). En consecuencia, **al verificarse 6,83 hectáreas que serán efectivamente intervenidas** (obras y acciones), se concluye que **no se configura la primera parte de lo dispuesto en el subliteral h.1.3) del artículo 3° del RSEIA**, ya que se trata de un proyecto inmobiliario que, si bien se encuentra en una zona declarada latente y saturada, no supera las 7 hectáreas.

En cuanto a la segunda parte de este subliteral, corresponde indicar que **el proyecto contempla 54 casas**, por lo que no consulta la construcción de 300 o más viviendas. Por tanto, **no se configura la segunda hipótesis indicada en el subliteral h.1.3) del artículo 3° del RSEIA.**

24° Por último, **se descarta la aplicación del subliteral h.1.4)**, dado que el proyecto no contempla la construcción de un edificio público, sino de **viviendas particulares.**

25° Respecto al **literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, se requiere de evaluación ambiental previa para la *“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, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”*.

26° En tal sentido, ni la Ley N°19.300 ni el RSEIA definen qué debe entenderse por áreas colocadas bajo protección oficial. Ahora bien, el Oficio ORD. N°130.844 de 22 de mayo de 2013 del SEA, que “Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del SEIA”, establece que el mismo concepto permite identificar los elementos que lo definen: (i) **área**: *“debe tratarse de un espacio geográfico delimitado. Idealmente, dicha delimitación deberá encontrarse georreferenciada y constar en el acto formal declaratorio del área”*; (ii) **declaración oficial**: *“debe existir un acto formal, emanado de autoridad competente al efecto, en virtud del cual se somete determinada área a un régimen de protección”*; (iii) **objeto de protección**: *“la declaración respectiva debe responder, directa o indirectamente, a un objetivo de protección ambiental. Al respecto, cabe tener presente que el concepto legal de medio ambiente es de carácter amplio, inclusivo de elementos naturales y artificiales, de naturaleza física, química, biológica y sociocultural”*.

27° Por su parte, el Dictamen de la CGR N°4.000 de 15 de enero de 2016, establece que *“(…) las normas de los instrumentos de planificación territorial que reconocen o definen áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, son normas de carácter ambiental y, por tanto, expresión de la garantía constitucional del derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación”* (énfasis agregado). En la misma línea, el Dictamen de CGR



N°13.901 de 21 de abril de 2017, establece que “(...) en concordancia con lo manifestado en el Dictamen N°4.000 de 2016, y en razón de lo preceptuado en el artículo 2.1.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cabe concluir **que las áreas de protección de recursos de valor natural reconocidas en los instrumentos de planificación territorial constituyen áreas colocadas bajo protección oficial en los términos de la letra p) del artículo 10 de la Ley N°19.300**” (énfasis agregado).

28° A mayor abundamiento, el Dictamen de CGR N°39.766 de 30 de septiembre de 2020, establece que “(...) son normas de carácter ambiental las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial que reconocen o definen áreas de protección de recursos de valor natural, dictadas con sujeción a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones -OGUC-, aprobada por el decreto N°47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo”.

A su vez, indica que “(...) es necesario precisar que si bien actualmente el artículo 2.1.18. de la OGUC, desde su modificación por el decreto N°10, de 2009, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, solo permite que en los instrumentos de planificación territorial se reconozcan áreas de protección de recursos de valor natural ya protegidos oficialmente por la normativa aplicable, antes de la vigencia de esa modificación se autorizaba que por esos instrumentos se definieran dichas áreas. Por lo tanto, **una disposición vigente de un IPT que defina una zona como área de protección de valor natural, en virtud de la habilitación que antes de la aludida modificación contenía el citado artículo 2.1.18., constituye una norma de carácter ambiental emanada de la autoridad habilitada, a través de la cual se adscribe a dicha zona a un régimen de protección especial, debiendo considerarse a la misma, por consiguiente, dentro de la categoría de ‘área colocada bajo protección oficial’, en conformidad con el artículo 10, letra p), de la ley N° 19.300, para efectos de su ingreso al SEIA**” (énfasis agregado).

Así, “(...) La circunstancia de que el citado artículo 2.1.18. actualmente solo permita el reconocimiento de áreas de protección de valor natural por parte de los instrumentos de planificación territorial, **no obsta a que las definiciones de tales áreas establecidas en los mismos con anterioridad a la modificación del aludido decreto N°10, de 2009, se encuentren conforme a derecho, pues el planificador se encontraba debidamente habilitado para determinarlas, no pudiendo entenderse derogadas tácitamente**” (énfasis agregado).

29° A partir del análisis realizado, corresponde indicar que la identificación del Cerro del Medio como **Cerro Isla** es realizada por parte del PRMS de 1994. Es decir, es declarado como tal por un **Instrumento de Planificación Territorial, con anterioridad a la modificación del Decreto N°10 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del año 2009.**

30° Ahora bien, la categoría de **Cerro Isla** se incluye en el ítem de **Parques Intercomunales** que, a su vez, se encuentran inmersos en el Título 5° del PRMS sobre “**Equipamiento Metropolitano**”. Este Título indica que el Equipamiento Metropolitano está constituido por los terrenos y edificios destinados a **complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular**, cuyo ámbito de acción o impacto comprometa los territorios de dos o más comunas.

31° En tal sentido, el **Cerro del Medio no se encuentra identificado dentro de las áreas de valor natural y/o de interés silvoagropecuario que contempla el Título 8° del PRMS, sino dentro de los terrenos constitutivos del Equipamiento Metropolitano.** En efecto, los Parques Intercomunales se contemplaron como áreas destinadas a



complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, y **no se incluyen en las áreas que el planificador contempló de forma expresa como de resguardo de componentes ambientales.**

32° Por lo tanto, **no puede concluirse que el Cerro del Medio sea un área protegida en virtud del literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300 y, en consecuencia, no resulta aplicable dicha tipología al proyecto.**

33° En cuanto al **literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, éste dispone que requieren de evaluación ambiental previa la *“ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie”.*

34° Al respecto, corresponde indicar que las obras y actividades del proyecto, **no se emplazan en un lugar cercano a algún humedal.** En efecto, en un radio de 3 km, el cuerpo de agua más próximo al proyecto es el Río Mapocho, a una distancia de 2,37 km. Así, debido a la distancia y de la naturaleza de las obras del proyecto, se tiene que las actividades ejecutadas por el titular no son susceptibles de generar un alteración física o química a los componentes bióticos, a las interacciones, o a los flujos ecosistémicos del humedal antedicho.

35° En consecuencia, resulta aplicable el literal transcrito y **no es posible exigir el ingreso al SEIA del proyecto, en atención a esta tipología.**

36° En lo que respecta a las demás tipologías de ingreso al SEIA listadas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, luego de las actividades de fiscalización, se concluye que ellas no guardan relación con las obras denunciadas y, por lo tanto, no correspondería su análisis particular.

#### **IV. SOLICITUD DE MEDIDA PROVISIONAL**

37° En cuanto a la solicitud de dictación de la medida provisional presentada en la denuncia de fecha 11 de marzo de 2021, consistente en la suspensión de la ejecución del “Proyecto de Las 54 casas”, se hace presente que no se cumplen los requisitos exigidos para su adopción.

38° Efectivamente, de los artículos 32 de la Ley N°19.880 y 48 de la LOSMA, se desprende que los requisitos copulativos que se deben configurar para ordenar medidas provisionales son: (i) la existencia de un daño inminente al medio ambiente o a la salud de las personas (*periculum in mora*); (ii) la presentación de una solicitud fundada que dé cuenta de la infracción cometida (*fumus bonis iuris*); y (iii) que las medidas ordenadas sean proporcionales, velando que no causen perjuicios de difícil reparación o violen derechos amparados por la leyes.

39° En la especie, **no se verifican antecedentes que permitan dar cuenta, fundadamente, de una infracción cometida por parte del titular,** en tanto se



ha descartado la hipótesis de elusión denunciada y no se ha constatado otro incumplimiento a la normativa ambiental. En consecuencia, **no es posible conceder la medida provisional solicitada.**

## V. CONCLUSIÓN

40° Del análisis realizado, se concluye que las únicas tipologías de ingreso que se relacionarían con el proyecto denunciado corresponderían a las listadas en los literales h), p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, no obstante, **no se cumple con los requisitos de ninguna de ellas para exigir el ingreso del proyecto al SEIA.**

41° En vista de lo anterior, no resulta posible concluir que el proyecto se encuentre 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 2° de la LOSMA, no siendo posible levantar algún tipo de infracción al respecto.

42° Sin perjuicio de lo anterior, en atención a que la superficie a intervenir por parte del titular es cercana al umbral establecido en el subliteral h.1.3) del artículo 3° del RSEIA -esto es, 7 hectáreas-, resulta necesario advertir a éste que, **en caso de que implemente 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 al SEIA, en forma previa a su materialización.** Así sucedería, por ejemplo, en el caso de que el titular decida intervenir las **partes excluidas de dicha acción, de las superficies asignadas a las casas 35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46; el Área Verde N°4; y el Área Verde N°6;** todas, áreas originalmente intervenidas según el plano asociado a la Resolución N°37/2018, de 09 de febrero de 2018, de la DOM de la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea, que aprueba modificación del permiso de edificación del proyecto.

43° Finalmente, en observancia al principio conclusivo enunciado en el artículo 8° de la Ley N°19.880, resulta necesario dictar un acto que se pronuncie respecto del fondo del asunto, expresando la voluntad de la Superintendencia, en orden a poner término al procedimiento iniciado con la denuncia ciudadana recibida con fecha 29 de enero de 2016, por lo que se procede a resolver lo siguiente:

### RESUELVO:

**PRIMERO:** **ARCHIVAR** la denuncia presentada ante esta Superintendencia con fecha 11 de marzo de 2021, en contra de **Miradores de La Dehesa SpA** por la ejecución del **“Proyecto de Las 54 Casas”**, localizado en el predio denominado Lote 2A (derivado de la fusión de los Lotes N°2 y N°3), en Camino Nueva La Dehesa N°12.090, comuna de Lo Barnechea, región Metropolitana, dado que los hechos denunciados no cumplen con los requisitos de ninguna de las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en el artículo 10 de la Ley N°19.300 -y desarrolladas por el 3° del Reglamento del SEIA- no siendo posible levantar una hipótesis de elusión.

**SEGUNDO:** **HACER PRESENTE** al titular del proyecto que, si llegase 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 al Sistema



de Evaluación de Impacto Ambiental, en forma previa a su materialización. En particular, respecto de la tipología señalada en el literal h.1.3) del artículo 3° del Reglamento del SEIA, en caso que la superficie intervenida supere el umbral de las 7 hectáreas, ello implicará obligatoriamente someter su iniciativa al SEIA, en forma previa a la ejecución del proyecto.

**TERCERO:** **SEÑALAR** al denunciante que, si tiene noticias sobre la realización de algún hecho que infrinja alguno de los instrumentos de carácter ambiental, establecidos en el artículo 2° de la LOSMA, podrá denunciar aquello ante esta Superintendencia, situación que puede derivar en un procedimiento sancionatorio en caso de existir el mérito suficiente para aquello, según dispone el artículo 47 de la LOSMA.

**CUARTO:** **RECHAZAR** la solicitud de medida provisional solicitada en la denuncia de fecha 11 de marzo de 2021.

**QUINTO:** **TENER PRESENTE**, en el marco de la denuncia ID 545-XIII-2021, los documentos acompañados, el patrocinio y poder otorgado, y la forma especial de notificación solicitada.

**SEXTO:** **ACOGER** las adhesiones a la denuncia presentada con fecha 11 de marzo de 2021, y otorgar a sus solicitantes la calidad de interesados e interesadas en la tramitación del presente procedimiento. Asimismo, se resuelve tener presente la forma especial de notificación solicitada por cada uno de los y las adherentes, y el patrocinio y poder otorgado en sus escritos.

**SÉPTIMO:** **TENER PRESENTE** lo informado por Miradores de La Dehesa SpA en su presentación de fecha 04 de mayo de 2021, los documentos acompañados, la forma especial de notificación solicitada, la personería presentada, y el patrocinio y poder otorgado; así como también lo informado en su presentación de fecha 25 de enero de 2022 y los documentos acompañados a ésta.

**OCTAVO:** **TENER PRESENTE** lo informado por la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea en el Ordinario Alcaldicio N°1152, de fecha 03 de diciembre de 2021; en el Ordinario Alcaldicio N°0133, de fecha 28 de marzo de 2022; y en el Ordinario N°0293, de fecha 12 de julio de 2022; además de los documentos acompañados a estas presentaciones.

**NOVENO:** **REMITIR** la presente resolución a la Corporación Nacional Forestal (“CONAF”), en atención a las alegaciones vinculadas a la tala de bosque nativo, a propósito de la ejecución del proyecto, para que actúe conforme sus competencias, según estime conveniente.

**DÉCIMO:** **INFORMAR** que el expediente electrónico de fiscalización podrá ser encontrado en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental (en adelante, “SNIFA”), de acceso público. Al mismo se podrá acceder mediante el banner homónimo que se encuentra en el portal web de este servicio, o de manera directa, ingresando al siguiente link: <http://snifa.sma.gob.cl/>. Adicionalmente, la presente resolución se encontrará disponible en el portal de Gobierno Transparente de la Superintendencia del Medio Ambiente, al que se puede acceder a través del siguiente enlace: [http://www.sma.gob.cl/transparencia/denunciaciudadana\\_historico.html](http://www.sma.gob.cl/transparencia/denunciaciudadana_historico.html).





**UNDÉCIMO: RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE ESTA RESOLUCIÓN**, de conformidad a lo establecido en el Párrafo 4° del Título III de la LOSMA, en contra de la presente resolución procede **el reclamo de ilegalidad** ante el Tribunal Ambiental, dentro del plazo de quince días hábiles, contados desde la notificación de esta resolución, así como los **recursos administrativos** establecidos en la Ley N° 19.880 que resulten procedentes.

**ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.**

**BENJAMÍN MUHR ALTAMIRANO  
FISCAL (S)  
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

ODLF/FSM

**Notificación por correo electrónico:**

- Miradores de La Dehesa SpA. Correo electrónico: [crisobal@osva.cl](mailto:crisobal@osva.cl) y [camilo@osva.cl](mailto:camilo@osva.cl).
- Denunciantes. Correos electrónicos: [natalia.alfieri@gmail.com](mailto:natalia.alfieri@gmail.com), [prodrigueze@lobarnechea.cl](mailto:prodrigueze@lobarnechea.cl) y [cherrerar@lobarnechea.cl](mailto:cherrerar@lobarnechea.cl).

**Notificación por Oficina de Partes Virtual:**

- Dirección Regional SEA Metropolitano. Oficina de partes virtual: <https://www.sea.gob.cl/oficina-de-partes-virtual>.

**Notificación por DocDigital:**

- Corporación Nacional Forestal, región Metropolitana. DocDigital: <https://doc.digital.gob.cl/>.

**C.C.:**

- Fiscal (S), Superintendencia del Medio Ambiente.
- Departamento Jurídico, Superintendencia del Medio Ambiente.
- División de Fiscalización y Conformidad Ambiental, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes y Archivo, Superintendencia del Medio Ambiente.

Expediente Cero Papel N°3.693/2022.

