

Primera Participación Ciudadana en Proyecto Inmobiliario en la comuna de San Miguel



Por más de dos décadas en San Miguel ningún proyecto inmobiliario que tuvo que evaluarse ambientalmente en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) contó con un proceso de Participación Ciudadana (PAC), que le permitiera a la comunidad manifestar sus opiniones y observaciones a cada proyecto. Sin embargo, ante la organización de la comunidad, Juntas de Vecinos y organizaciones del territorio, se pudo levantar la primera participación en el proyecto inmobiliario “San Nicolás” de la Inmobiliaria y Constructora de la Base.

Por Ismael Mena, integrante de la Coordinadora Recuperemos San Miguel

El **9 de noviembre de 2021** la Dirección de Obras Municipales (DOM) de San Miguel, otorga la Resolución de Aprobación de Anteproyecto de Edificación Obra Nueva N°08/2021, que aprobó el proyecto “San Nicolás” de la **Inmobiliaria y Constructora de la Base III S.A.**, que consiste en la construcción de **2 edificios de 12 pisos de altura**, con un total de **378 departamentos**, y un edificio con destino comercial, ubicado en calle San Nicolas 609-615, en la comuna de San Miguel.

Posteriormente, el **31 de diciembre de 2021** la inmobiliaria ingreso el proyecto “San Nicolás” al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), el cual es administrado por el Servicio Evaluación Ambiental (SEA). Dicho ingreso de la inmobiliaria se hizo bajo una Declaración de Impacto Ambiental (DIA), que es una de las dos formas de ingreso para que un proyecto se evalúe ambientalmente, y que se sintetiza en una declaración jurada de la inmobiliaria de que no genera impactos ambientales significativos hacia el medio ambiente, considerando no solo el aspecto ambiental, sino también el social, cultural, económico, vial, entre otros, basados en los estudios realizados por la **Consultora IT Transporte**. Esta forma de ingreso no obliga a la inmobiliaria a generar medidas de mitigación, reparación y compensación hacia la comunidad que pudiese ser afectada, ni tampoco a realizar una participación ciudadana obligatoria, entre otros, como si lo debe hacer ante un Estudio de Impacto Ambiental (EIA), que es la otra forma de ingreso.

Cabe mencionar, que el ingreso del proyecto de la inmobiliaria no es de carácter voluntario, pues nuestra legislación ambiental es clara en señalar que los proyectos inmobiliarios que se realizan en zonas saturadas de contaminación, como lo es la Región Metropolitana, y que desarrollen la construcción de **300 viviendas o más**, deben ingresar obligatoriamente a evaluarse ambientalmente al SEIA. Pues el proyecto en su ingreso señala que *“está conformado por 2 edificios de departamentos, de 12 pisos de altura (12 niveles con departamentos y azotea), y una placa comercial de 2 niveles, con 16 locales, ubicados en la calle San Nicolás 609-615, esquina Santa Rosa, comuna de San Miguel, Región Metropolitana. El Proyecto contempla un total de 378 departamentos y 388 estacionamientos (distribuidos en 1er piso, 2 subterráneos y placa comercial) y 433 ciclistas”*.



Proyecto inmobiliario San Nicolás

El SEA posteriormente admite el proyecto para su evaluación el **5 de enero de 2022**, iniciándose de esta manera la evaluación de impacto ambiental del proyecto, que tiene como fin determinar “*si el impacto ambiental de una actividad o proyecto se ajusta a las normas vigentes*” (Cled, 2021, p.10).

Poco después la DIA se publica en el Diario Oficial el **1 de febrero de 2022**, donde se entiende que el proyecto ya es conocido por todos. Es en esta instancia que la ley permite que la comunidad solicite la apertura de un proceso de participación ciudadana (PAC) para una DIA al SEA. Esto con ciertos requisitos: *Que sea solicitada como mínimo por 10 personas naturales (ej: vecinxs) o 2 personas jurídicas (ej: juntas de vecinos) directamente afectadas; que se solicite dentro de un plazo de 10 días hábiles (con una reciente modificación a la ley este plazo se aumentó a 30 días hábiles); y que el proyecto presente cargas ambientales, es decir, que contenga beneficios sociales (ej: vivienda, áreas verdes, conectividad, trabajo, etc) y externalidades ambientales negativas (impactos ambientales)*. Este último requisito ha sido criticado bajo el carácter restrictivo que puede presentar, donde la Abogada en Derecho Ambiental y actual Directora Ejecutiva del SEA, Valentina Duran,

explico en su momento dado que “*Es casi de laboratorio encontrar proyectos que no tengan ningún beneficio social y ninguna externalidad negativa*” (2020).

San Nicolás	Comuna de San Miguel	Inmobiliaria y Constructora de la Base III S.A.	05-01-2022	Comisión de Evaluación Región Metropolitana de Santiago	h.1) Proyectos inmobiliarios
-------------	----------------------	---	------------	---	------------------------------

Publicación en el Diario Oficial

Como se da cuenta el proceso de solicitud para una PAC debe ser agilizado y fundamentado (considerando los diez días hábiles vigentes que se tenían en ese entonces). Sin embargo, es en ese momento dado que la comunidad sanmiguelina se organiza para realizar las solicitudes participación ciudadana, en un plazo reducido, es decir desde el **1 al 15 de febrero**, a fin de poder tener injerencia en la evaluación del proyecto inmobiliario.



Vecinxs de San Miguel y Coordinadora Recuperemos San Miguel ingresando solicitudes de participación ciudadana al Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) en las JJVV 50 y 51

Esta organización tuvo un resultado fructífero, con un total de **157 solicitudes de participación ciudadana** desde la comunidad sanmiguelina y de 4 solicitudes desde las **Juntas de Vecinos 46, 49, 50 y 51**. Todas fundamentadas bajo las cargas ambientales que generaría el proyecto, tales como, el aumento de la población, congestión vial, saturación de los servicios básicos, emisiones atmosféricas, ruidos molestos, entre otros.



Publicación de resultados solicitudes PAC

Meses después y precisamente el **18 de mayo de 2022** el SEA **resuelve iniciar un proceso de participación ciudadana** para el proyecto inmobiliario "San Nicolás" de la Inmobiliaria y Constructora de la Base. Este resultado da nacimiento a la **primera participación ciudadana** en la historia de San Miguel, respecto a la evaluación ambiental de un proyecto inmobiliario. Considerando que, previamente jamás se le había consultado a la comunidad sus observaciones sobre los proyectos de edificación en altura que a vista y paciencia se desarrollaban con sus múltiples impactos alrededor de sus viviendas.

RESUELVO:

1. ORDENAR la realización de un proceso de Participación Ciudadana, por un plazo de 20 días, en el proceso de evaluación de la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto "San Nicolás", cuyo Titular es Inmobiliaria y Constructora de la Base III S.A., de acuerdo a lo señalado en el presente acto administrativo.
2. TENER POR DESISTIDAS las Solicitudes de apertura de un proceso de participación ciudadana a la DIA respecto de las personas naturales que realizaron su solicitud a través de apoderados singularizada en los Vistos N° 6, 7, 8, 9, 11 y 12 del presente acto, por no cumplir con los requisitos del artículo 30 y 31 de la Ley N° 19.880, con excepción de aquellas ingresadas por don Francisco Javier Ossa, firmadas por don Raúl Parada, don Luis González, don Manuel Moya, doña Verónica Toledo, doña Karina Negrete y doña Pia Maldonado; y por don Ismael Mena, firmadas por doña Nayadnet Abrigo, doña Nizabed Mena, doña Shalom Mena y doña Isabeau Mena, en virtud de lo señalado en los Considerandos N° 6 a 9 de la presente Resolución.
3. HACER PRESENTE que el plazo de 20 días a que se refiere el número anterior se iniciará a contar del día siguiente hábil de la publicación del aviso en el Diario Oficial y un diario o periódico de la capital de la región o circulación nacional, según corresponda, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 94 inciso 4° del RSELA.
4. TENER PRESENTE que, contra el presente acto podrá deducirse los recursos dispuestos en el artículo 59 de la Ley N° 19.880, dentro de un plazo de 5 días hábiles, contados desde la notificación del presente acto administrativo.

Anótese, notifíquese por correo electrónico a los solicitantes y archívese

Resolución Exenta N°202213101336 que inicia PAC

Pues bien, la participación de la comunidad o participación ciudadana (PAC) puede entenderse como un proceso a través del cual las personas se *“pueden informar y opinar responsablemente acerca del proyecto o actividad sometido al SEIA, obteniendo respuesta fundada a sus observaciones”* (SEA, sf).

Como bien se señala el proceso de PAC duraría 20 días hábiles, lo cual es establecido por la legislación ambiental, donde el SEA es el encargado de generar encuentros con el titular del proyecto, en este caso, la inmobiliaria, realizar talleres sobre ingreso de observaciones ciudadanas, entre otros. **La PAC inicio el 1 de junio, teniendo un plazo para su término el 28 de junio.**

La primera actividad fue realizada el **15 de junio** en la sede de la Junta de Vecinos N°51, en la cual se desarrollo el encuentro de la comunidad con el SEA y la Inmobiliaria y Constructora de la Base, donde estos expusieron los derechos de la ciudadanía en la PAC y la presentación del proyecto “San Nicolás”, respectivamente. En esta instancia la comunidad, que mostró una gran asistencia, pudo dar a notar y exponer ante lxs representantes de la inmobiliaria y la Consultora IT Transporte, las omisiones de información, no consideraciones en el área de influencia del proyecto (espacio geográfico donde se generarían los impactos

ambientales), la clara existencia de suelos contaminados por el desarrollo del proyecto en su sector preindustrial (realizado en el terreno de la empresa Platiservi y colindante y cercano a las ex empresas ANASAC y CORESA), subestimación de los impactos viales, del aumento de la población, de la sobresaturación de los servicios básicos (salud, comercio, centros de educación, etc), la reducción en la presión del agua, la pérdida de la luz solar por el efecto sombra de los edificios, la no consideración de los impactos colectivos o sinérgicos ante la construcción de más proyectos inmobiliarios colindantes al proyecto presentado, entre otros. Lo anterior conlleva a que la inmobiliaria no pudiera dar tranquilidad y respuestas fundamentadas ante los claros impactos que generaría el proyecto, reprochando que el proyecto estaba dentro de la norma y que las responsabilidades recaen en los organismos que han aprobado los permisos, estudios y certificados del proyecto (DOM de San Miguel, Aguas Andinas, Seremi de Transportes, entre otros).



Inmobiliaria presentando el proyecto

Por consiguiente, la segunda y última actividad en el marco de la PAC, fue realizada el **23 de junio**, nuevamente en la sede de la Junta de Vecinos N°51, donde el SEA realizó un taller para el ingreso de observaciones ciudadanas al proyecto. Sin embargo, dado a problemas técnicos del organismo el taller no se pudo realizar como se esperaba. Es dable mencionar,

que debemos entender las **observaciones ciudadanas** como observaciones, consultas y reclamaciones fundamentadas, realizadas por la comunidad (personas naturales o jurídicas) al contenido del proyecto o actividad, dentro del plazo establecido. Este caso 20 días hábiles, es decir, desde 1 al 28 de junio.



SEA realizando taller de observaciones ciudadanas

Nuevamente ante el reducido intervalo de tiempo y la alta cantidad de información a escrudñar de la DIA del proyecto, para presentar las observaciones ciudadanas, es que la comunidad toma impulso y levanta una coordinación para el ingreso de observaciones físicas (fichas de observaciones entregadas por el SEA) y por vía digital (Portal Ciudadano del SEA).

OBSERVACIONES

PROYECTO SAN NICOLÁS

Apoyo técnico a la comunidad para ingresar sus observaciones dentro del proceso de Participación Ciudadana al proyecto inmobiliario "**San Nicolás**", a ubicarse en calle San Nicolás #609-615, comuna de San Miguel. Este apoyo se realizará el:

- **Sábado 25 de junio de 15:00 pm a 19:00 pm**, en la Junta de Vecinos N°51, ubicada en calle Llico #773, comuna San Miguel.
- **Martes 28 de junio de 19:00 pm a 22:00 pm**, en la Junta de Vecinos N°51, ubicada en calle Llico #773, comuna San Miguel.

*Puedes ingresar tus observaciones con **Clave Única** y/o con las **fichas de papel de observaciones** que tendremos.



Coordinadora
Recuperemos San Miguel

Publicación de punto de apoyo técnico en la JJVV 51



*Vecinxs en conjunto con la Coordinadora Recuperemos San Miguel
ingresando observaciones ciudadanas*

El resultado de esta coordinación vecinal y del territorio se refleja en las **197 observaciones ciudadanas** ingresadas contra el proyecto San Nicolás, lo cual también expone un hito, por

cuanto la comunidad sanmiguelina pudo plasmar por primera vez sus observaciones, consultas, inquietudes, reclamos, diferencias y más, contra un proyecto inmobiliario. Destacando dentro de estas la no consideración de los impactos a generar en conjunto con los otros 3 proyectos inmobiliarios colindantes (Condominio San Nicolás de la Inmobiliaria Icuadra, Be Smart San Miguel de Kumquat Holding Inmobiliaria y el proyecto de la Inmobiliaria Los Silos), la presencia de suelos contaminados del terreno ante actividades industriales previas en el predio y la necesidad de un Estudio de Suelo, el aumento de la población con la integración de **1.512 nuevos habitantes**, la disminución en la presión del agua y colapso de alcantarillados, aumento en la congestión vial y por defecto la creación de un nuevo Punto de Congestión Vial en calle San Nicolas, sobresaturación de servicios básicos, generación de ruidos molestos y vibraciones, etc. En la práctica todas estas observaciones tienen que ser respondidas fundadamente por el titular del proyecto (inmobiliaria) y ser consideradas por el SEA en el Informe Consolidado de Evaluación (ICE), donde este recomienda aprobar o rechazar el proyecto; y en la Resolución de Calificación Ambiental (RCA), que consiste en el permiso ambiental con el cual termina el proceso de evaluación de impacto ambiental, siendo esta favorable o desfavorable.



Resultado de las Observaciones Ciudadanas ingresadas

El **4 de agosto** la inmobiliaria ingresa su primera **Adenda**, que es el documento donde esta responde a las observaciones ingresadas por los Organismos de la Administración del Estado con Competencia Ambiental (OAECAS) y de la comunidad.

Ingreso de Adenda por la inmobiliaria

Ante el escudriñamiento de la Adenda se pueden apreciar distintas **modificaciones al proyecto**, que cambian drásticamente la perspectiva sobre los impactos ambientales generados por este. Algunas de estas modificaciones son la extensión del área de influencia, la eliminación de un subterráneo y reducción de 30 estacionamientos vehiculares (de 388 a 358), el esclarecimiento de presencia de Asbesto (mineral cancerígeno) en la infraestructura a demoler, entre otros.



Primer Área de Influencia



Nueva Área de Influencia

Ítem	DIA	Adenda
Superficie de terreno (m ²)	10.383,85	10.383,85
Edificios	2	2
Pisos	12	12
Subterráneos	2	1
Departamentos	378	378
Estacionamientos	388	358
Bodegas	274	216
Locales comerciales	16	16
Bicicleteros	433	523
Superficie construida (m ²)	32.718,65	26.881,53

Eliminación de un subterráneo y reducción de estacionamientos

Dicho esto, la comunidad requiere que sus claras disconformidades con ciertas modificaciones y revelaciones (existencia de asbesto), sean nuevamente escuchadas, pues con esta Adenda el proyecto solo traería mas impactos negativos de los que ya poseía. Además de presentar un riesgo a la salud de la comunidad con la presencia de **33,62 toneladas de asbesto**, las cuales no fueron declaradas en el inicio de la DIA, mas cuando la ley es clara en que los titulares de los proyectos deben declarar todos sus residuos y su respectiva gestión.

TIPO DE RESIDUO	CANTIDAD	DESTINO FINAL
No Friable: Plancha lisa, Piso vinílico, Caballete, Tubo de alcantarillado o agua potable, Plancha ondulada	33,62 ton/puntual	- RELLENO SANITARIO LOMA LOS COLORADOS , ubicada en Panamericana Norte, km 62 , comuna de TILITIL, METROPOLITANA - RELLENO SANITARIO SANTA MARTA , ubicada en Predio Rústico Santa Elena de Lonquén S/N, comuna de TALAGANTE, METROPOLITANA

Cantidad de asbesto

Es por ello, que la comunidad solicitará a la **Comisión de Evaluación Ambiental (COEVA)** de la Región Metropolitana, compuesta por el Director Regional del SEA y distintxs Seremis, la **apertura de una nueva etapa de participación ciudadana (PAC) para el proyecto San Nicolás**, pues las normas faculta a esta comisión por cuenta propia a iniciar una nueva PAC para un proyecto que posea modificaciones sustantivas, como las vistas en la Adenda de este proyecto.

Por lo que, esperamos que en vista de los antecedentes del documento a ingresar ante el SEA y la aplicación del vigente Acuerdo Regional sobre el Acceso a la Información, la Participación Pública y el Acceso a la Justicia en Asuntos Ambientales en América Latina y el Caribe o Acuerdo de Escazú, que asegura la participación ciudadana en temáticas ambientales, la COEVA acceda a la apertura de una nueva participación de la comunidad en el proyecto inmobiliario “San Nicolás”, que en certeza viene a generar un detrimento de la calidad de vida de lxs vecinxs de la comuna de San Miguel.

“La Depredación Inmobiliaria puede ser combatida desde la organización de la comunidad”.

Referencias

Ley N°19.300. Diario Oficial de la República de Chile, 09 de marzo de 1994.

Disponible en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=30667&idVersion=2022-06-13&idParte=9705635>

SEA, sf. Participación ciudadana.

Disponible en: <https://www.sea.gob.cl/evaluacion-ambiental/participacion-ciudadana>

SEA, 2022. Ficha del Proyecto: San Nicolás.

Disponible en:

https://seia.sea.gob.cl/expediente/expedientesEvaluacion.php?modo=ficha&id_expediente=2154579293

Circulo Legal de Editores (2021). Medio Ambiente. Clep M.R.