

**ARCHIVA DENUNCIA CIUDADANA EN CONTRA DE
INVERSIONES Y DESARROLLO HUECHURABA
LIMITADA POR LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO
“OFICINAS HUECHURABA”.**

RESOLUCIÓN EXENTA N°1833

Santiago, 18 de agosto de 2021

VISTOS:

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N°20.417, que fija 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 el Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “D.S. N°40/2012 MMA”, o “Reglamento del SEIA”); 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°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en los artículos 79 y siguientes de la Ley N°18.834, que Aprueba Estatuto Administrativo; en la Resolución Exenta N°2516, de 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Fija la Organización Interna de la Superintendencia del Medio Ambiente; 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 el Decreto Supremo N°31, de 2019, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra Superintendente; en la Resolución Exenta RA 119123/129/2019, de 2019, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que nombra Fiscal; en la Resolución Exenta RA 119123/45/2021, de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente que nombra Jefa del Departamento Jurídico, y, en la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES GENERALES

1º Que, la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “Superintendencia” o “SMA”) es el organismo creado para ejecutar, organizar y coordinar el seguimiento y fiscalización de las resoluciones de calificación ambiental, de las medidas de los planes de prevención y/o de descontaminación ambiental, del contenido de las normas de calidad ambiental y normas de emisión, y de los planes de manejo, cuando corresponda, y de todos aquellos otros instrumentos de gestión ambiental que establezca la ley, así como imponer sanciones en caso que se constate alguna de las infracciones de su competencia.

2º Que, junto con lo anterior, los literales i) y j) del artículo 3º de la LOSMA, señalan que dentro de las funciones y atribuciones de la 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 a los artículos 8° y 10 de la Ley N°19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”) y no cuentan con una Resolución de Calificación Ambiental, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente.

3º Que, 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 3º artículo 47 del mismo cuerpo legal, señala que *“las denuncias de infracciones administrativas deberán ser formuladas por escrito a la Superintendencia, señalando 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 4º 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. DENUNCIA

4º Que, con fecha 14 de noviembre de 2017, ingresó a esta Superintendencia la denuncia de don Patricio Herman, en representación de la Fundación “Defendamos La Ciudad”, en la que solicita se verifique si el proyecto inmobiliario “Oficinas Huechuraba”, por sus características, debió haber ingresado al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental; acompaña copia del permiso de edificación N°42, de fecha 26 de septiembre de 2011 y su modificación contenida en la Resolución N°9, de fecha 19 de junio de 2014, ambos de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Huechuraba, y copia del dictamen N°12.910, de fecha 7 de septiembre de 2017, de la Contraloría General de la República.

5º Que, habiéndose analizado la seriedad y mérito de la denuncia, en cumplimiento de lo señalado en el artículo 21 de la LOSMA, la Oficina Regional Metropolitana de Santiago respondió al denunciante, mediante oficio ORD. N°2747, de fecha 16 de noviembre de 2017, informando que su presentación había sido recibida y registrada en el sistema de información de este organismo bajo el ID 353-RM-2017, y que los antecedentes sobre los hechos denunciados se encontraban en análisis de acuerdo a las competencias del servicio.

6º Que, con posterioridad, con fecha 21 de diciembre de 2017, el denunciante adjunta copia del dictamen N°18416, de fecha 4 de diciembre de 2017, en el que se instruye al municipio que debe adoptar las medidas de regularización que sean pertinentes, respecto de las ilegalidades detectadas en los permisos de edificación.

III. ACTIVIDAD DE EXAMEN DE INFORMACIÓN REALIZADA Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

7º Que, se realizó un examen de información de los antecedentes recopilados, con el objeto de verificar la existencia de una hipótesis de elusión al SEIA respecto al proyecto “*Oficinas Huechuraba*”, de Inversiones y Desarrollo Huechuraba Ltda., en adelante, el “titular”, lo que dio inicio al expediente de fiscalización **DFZ-2018-1760-XIII-SRCA**. En dicho análisis, se consideró, en particular, si al proyecto le sería aplicable el literal h.1.4) del artículo 3º del Reglamento del SEIA, para lo cual se tuvieron en consideración los siguientes antecedentes:

a) Permiso de edificación y su modificación

8º Que, de acuerdo al permiso de edificación N°42, de fecha 26 de septiembre de 2011, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de Huechuraba, modificado por medio de la Resolución N°9, de 19 de junio de 2014, el proyecto, cuyo propietario es Inversiones y Desarrollo Huechuraba Limitada, consiste en la construcción de 10 edificios de 8 pisos de altura y 1.575 estacionamientos, ubicados en Avda. Santa Clara – Avda. El Salto N° 085 - 5023, comuna de Huechuraba, que, de acuerdo al Plan Regulador Comunal, se emplazan en Sector Urbano, Zona ZC4-1, acogidos al beneficio de fusión de terrenos, conjunto armónico y Ley N°19.537, de Copropiedad Inmobiliaria.

La finalidad del proyecto es de equipamiento, para oficinas (9 edificios) y comercio (1 edificio para casino), a ejecutarse en una superficie de 40.830,21 m², con una superficie construida de 146.609,63 m².

b) Consulta al SEA Región Metropolitana

9º Que, por medio del Ord. N°907, de fecha 12 de abril de 2018, se consulta a la Dirección Regional Metropolitana del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA RM”), si el proyecto inmobiliario puede ser considerado como de “uso público” y si el proyecto debió haber ingresado al SEIA por incorporar 1575 estacionamientos y encontrarse en una zona que fue declarada como latente o saturada.

10º Que, de acuerdo al Ord. N°1013, de fecha 6 de julio de 2018, el SEA RM estima que las obras de construcción de 10 edificios, 9 de ellos con destino oficinas y uno que será habilitado como casino, con 1575 estacionamientos, se encuentran sujetas a la obligación de ingresar al SEIA, en atención a que se configura el supuesto establecido en el literal h.1.4 del artículo 3º del Reglamento del SEIA.

11º Que, para llegar a dicha conclusión, el SEA RM consideró que los 9 edificios de oficinas y 1 de casino son edificios de “uso público” puesto que su destino corresponde a equipamiento de escala mayor según lo define la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante, “OGUC”) y consta en el permiso de edificación N°42/2011 y en la resolución N°9/2014, siendo lo que define como tal al Edificio de Uso Público, el destino de equipamiento.

12º Que, en efecto, el artículo 1.1.2 de la OGUC establece las siguientes definiciones: a) *Edificio de Uso Público: aquél con destino de equipamiento cuya carga de ocupación total, es superior a 100 personas;* b) *Edificio de oficinas: el conformado por recintos destinados a la prestación de servicios profesionales, administrativos, financieros, de seguros, intermediación de intangibles y otros análogos;* c) *Equipamiento: construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala.*

IV. ANÁLISIS DE TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA

13º Que, atendiendo las características de la actividad denunciada, la tipología de ingreso al SEIA que debe ser analizada corresponde a la dispuesta en el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollado por el literal h.1.4) del artículo 3º del Reglamento del SEIA:

“Artículo 3º Reglamento del SEIA: Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:

h. 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 presenten alguna de las siguientes características (...):

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.”

14º Que, respecto a la tipología indicada, cabe señalar que la Región Metropolitana ha sido declarada zona latente o saturada mediante: (i) Decreto Supremo N°131, de 1996, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia que “Declara zona saturada por Ozono, Material Particulado Respirable, Partículas en Suspensión y Monóxido de Carbono, y Zona Latente por Dióxido de Nitrógeno” al área que comprende la Región Metropolitana; y (ii) Decreto Supremo N°67, de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente que “Declara Zona Saturada por Material Particulado Fino Respirable MP 2,5 como concentración de 24 horas, a la Región Metropolitana”. En atención a lo anterior, se acredita que se cumple con el primer supuesto para hacer aplicable la tipología establecida en el literal h).

15º Que, luego de acuerdo al examen de información realizado es posible establecer, respecto al proyecto que; (i) considera la construcción de 10 edificios, 9 para oficinas y uno para casino; (ii) es de uso público debido a que su destino es de equipamiento, conforme lo establecido en el permiso de edificación N°42/2011 de la Dirección de Obras Municipales, y su modificación contenida en la resolución N°9/2014; (iii) Por sus características, tendría una carga ocupacional superior a 100 personas, conforme la definición establecida en el artículo 1.1.2 de la OGUC; y (iv) Contempla la habilitación de 1.575 estacionamientos.

16º Que, de los antecedentes analizados, fue posible concluir que las obras asociadas al proyecto “Oficinas Huechuraba”, podían ser catalogadas como un proyecto que requería someterse al SEIA, dado que se cumpliría con la tipología de ingreso al SEIA listada en el artículo 10º literal h) de la Ley N° 19.300, desarrollado en el literal h.1.4) del artículo 3º RSEIA, atendido a que se correspondía a un proyecto de construcción de edificios de uso público (oficinas) con más de 1.000 estacionamientos.

V. REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN, RES. EX. 513, DE FECHA 20 DE MARZO DE 2020 Y RESPUESTA DEL TITULAR

17º Que, en atención a que en la denuncia se indicaba que a la fecha de su presentación se habían construido dos edificios de los diez originalmente contemplados, y atendido el tiempo transcurrido, se estimó necesario contar con información actualizada respecto al estado de avance en la ejecución del proyecto.

18º Que, para dichos efectos, se efectuó un requerimiento de información al titular, por medio de la Resolución Exenta N°513, de fecha 20 de marzo de 2020, a través de la cual se solicitaron los siguientes antecedentes, otorgándose el plazo de 15 días hábiles para entregar su respuesta: a) Estado actual de la ejecución del proyecto; b) Copia de los permisos de edificación con los que ha contado para ejecutar su proyecto; c) Los demás permisos y/o autorizaciones con los que ha contado para ejecutar su proyecto; d) En el caso que quede pendiente la ejecución de alguna de las etapas de su proyecto, informar su descripción y adjuntar los permisos con los que cuente para aquello, o en su defecto, la solicitud de permisos y/o autorizaciones realizada, en caso que aún no sean obtenidos; e) En relación a la ocupación de los pisos de los edificios construidos, se solicita informar el coeficiente de ocupación utilizado; f) Indicar número total de estacionamientos que se contempla en el proyecto, y h) En caso de haber finalizado las obras, adjuntar copia de recepción final.

19º Que, la Resolución Exenta N°513/2020 fue notificada con fecha 27 de marzo de 2020, según consta en el código de seguimiento de Correos de Chile 1180851763077.

20º Que, por medio de presentación de fecha 20 de abril de 2020, don Felipe Domínguez Delgado, en representación del titular, solicitó una prórroga del plazo otorgado, por 15 días hábiles adicionales, acompañando antecedentes asociados a su personería.

21º Que, a través de la Resolución Exenta N°690, de fecha 30 de abril de 2020, y atendido que la petición del titular fue realizada cuando ya se encontraba vencido el plazo otorgado, en virtud del principio contradictorio que inspira los procedimientos administrativos, se procede a otorgar un nuevo plazo de 15 días hábiles para presentar la documentación requerida, resolución que fue notificada con fecha 28 de mayo de 2020, según consta en el código de seguimiento de Correos de Chile 1180851765958.

22º Que, mediante escrito de fecha 20 de mayo de 2020, el titular informa, en resumen, que ha obtenido las autorizaciones, resoluciones y permisos para desarrollar el proyecto inmobiliario, y que mediante la Resolución Exenta N°342/2011 se aprobó la Declaración de Impacto Ambiental de la sociedad Inversiones Urbanas Limitada, la que con fecha 11 de mayo de 2020 cedió dicha resolución al titular, quien informó al SEA RM de esta cesión, y solicitó el cambio de titularidad.

23º Que, en lo particular, informa y acompaña documentos, en respuesta a la Res. Exenta N°513/2020, conforme se expone a continuación:

a. Estado actual de ejecución del proyecto. Señala que los Edificios City 01, City 02 y City 05a se encuentran contruidos y con recepción definitiva parcial, en tanto, los Edificios City 04, City 05b y City 06 están en construcción, encontrándose ejecutados los trazados, la excavación de los dos subterráneos, y en el Edificio City 05b se efectuaron fundaciones.

b. Copia de los permisos. Se adjunta copia del permiso de edificación N°42/2011 y copia de la Resolución N°9/2014, que lo modifica.

c. Demás permisos y/o autorizaciones. Se adjuntan copia de: i) Permiso de urbanización N°10/2013, recibido mediante el certificado de recepción definitiva parcial de obras de urbanización N°41/2017; ii) Permiso de obra menor N°32/2018, que rectifica dimensiones en estacionamientos y denominación de superficie útil en Edificio City 05 (primera parte) o 5a; iii) ORD. SM/AGD/N°3241/2011, de 12 de mayo de 2011, de la SEREMI de Transportes, que aprueba el EISTU del proyecto “Parque Riesco V3”, el cual se ubicaría en la esquina nor-oriental de la intersección de Av. Santa Clara con Av. El Salto, comuna de Huechuraba; iv) RCA 342/2011, de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana que calificó favorablemente el proyecto “Edificio Parque Riesco”, de Inversiones Urbanas Limitada.

d. Ejecución pendiente de alguna de las etapas del proyecto. Se informa que está pendiente la ejecución de los edificios City 03, City 04, City 05b, City 06, City 07, City 08, City 09 y City 10 del proyecto acogido a conjunto armónico, y que el permiso de edificación N°42/2011 y su respectiva modificación N°09/2014, se encuentran vigentes.

e. Coeficiente de ocupación utilizado. Se informa que tanto el permiso de edificación N°42/2011, como su modificación, tienen un coeficiente de ocupación de suelo “proyectado de 18%”, siendo lo permitido un 30%. Se hace presente que el coeficiente de ocupación de suelo, siendo un proyecto acogido a Conjunto Armónico, es para el total de diez edificios, y que el Plan Regulador Comunal no establece restricción para la ocupación de los pisos superiores, sino sólo ocupación de suelo.

f. Número total de estacionamientos que contempla el proyecto. Según el permiso de edificación N°42/2011 son 1575 estacionamientos; sin embargo, en el EISTU se encuentran declarados, 1800.

g. En caso de haber finalizado las obras, adjuntar copia de recepción final. Se informa que se cuenta con certificados de recepción definitiva parcial de los edificios City 01 (N°178/2013), City 02 (N°04/2014) y City 05a (N°72/2014).

24º Que, en forma complementaria acompaña, entre otros, los siguientes documentos: a) Escritura privada de fecha 11 de mayo de 2020, en que consta la cesión de RCA N°342/2011, proyecto “Conjunto Parque Riesco”, de Inversiones Urbanas Limitada a Inversiones y Desarrollo Huechuraba Limitada; b) Carta dirigida al SEA RM de fecha 12 de mayo de 2020, en que se solicita el cambio de titularidad de la RCA N°342/2011.

25º Que, atendida la información proporcionada, resulta relevante revisar los antecedentes relacionados con el proyecto “Conjunto Parque Riesco”, cuya titularidad fue cedida a Inversiones y Desarrollo Huechuraba Limitada, a objeto de dilucidar si corresponde al proyecto denunciado.

26º Que, de acuerdo a la Resolución Exenta N°342, de fecha 18 de agosto de 2011, de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana (RCA N°342/2011), se calificó ambientalmente favorable el proyecto denominado “Conjunto Parque Riesco” el cual presenta las siguientes características:

a. Conjunto de 10 edificios de 8 pisos cada uno, a desarrollarse en un horizonte de 7 años de construcción. Los edificios tendrán un uso para oficinas y eventualmente comercio en el primer piso de cada lote, y el lote 5 será destinado a comercio y servicios. Además, se contempla la habilitación de 1.800 estacionamientos.

b. El proyecto se emplazará en la comuna de Huechuraba, en la esquina nor-oriental de la intersección de la Avda. El Salto con calle Santa Clara.

c. De acuerdo al Plan Regulador Comunal de Huechuraba, el área de desarrollo del proyecto se define como Zona ZC4-1, que admite como usos, entre otros, vivienda y equipamiento.

d. En el Considerando 5.6, respecto al impacto ocasionado sobre la Vialidad Adyacente, se señala que el titular se obliga a implementar determinadas acciones, tanto en la fase de construcción, como en la de operación, y en esta última se considera, entre otras, materializar las medidas que resultaron del EISTU, aprobado a través del Ord. N°3241, de 12 de mayo de 2011, de la SEREMI de Transportes.

27º Que, conforme lo expuesto, el proyecto “Conjunto Parque Riesco” correspondería al proyecto denunciado “Oficinas Huechuraba”, atendido a que coinciden en su emplazamiento, características (N° de edificios y N° de pisos) y destino (equipamiento).

28º Que, a partir de lo señalado, consta que mediante escritura privada de fecha 11 de mayo de 2020, cuyas firmas fueron autorizadas por la Notario Suplente de la Notaría Fischer, de Viña del Mar, doña Patricia Bahamonde Vega, se efectuó la cesión de la RCA N°342/2011, de Inversiones Urbanas Limitada a Inversiones y Desarrollo Huechuraba Limitada.

29º Que, mediante carta de fecha 12 de mayo de 2020, Inversiones Urbanas Limitada solicita al SEA RM el cambio de titularidad de la RCA N°342/2011, adjuntando antecedentes legales del titular, como sociedad adquirente, de acuerdo a lo indicado en el Ord. N°180127/2018, que imparte Instrucciones sobre antecedentes legales necesarios para someter un Estudio o Declaración de Impacto Ambiental al SEIA, sobre cambio de titularidad y/o representante legal.

30º Que, a través de la Resolución Exenta N°2020191017, de fecha 12 de junio de 2020, del SEA RM, se tuvo por informado el cambio de titular del proyecto “Conjunto Parque Riesco”, y se establece que su nuevo titular es “Inversiones y Desarrollo Huechuraba Limitada”, RUT 76.123.231-2, cuyo representante legal es “Inversiones Urbanas Limitada”, RUT 76.626.660-6.

VI. SOLICITUD DE INFORMACIÓN AL SEA, ORD. N°1888, DE FECHA 27 DE ABRIL DE 2020, REITERADO POR ORD. N°2915, DE FECHA 26 DE OCTUBRE DE 2020

31º Que, por medio del Ord. N°1888, de fecha 27 de abril de 2020, se solicitó al SEA RM, confirmar lo indicado por el titular, esto es, si el proyecto denunciado “Oficinas Huechuraba” corresponde al proyecto “Conjunto Parque Riesco”, calificado favorablemente mediante RCA N°342/2011, de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana, cuya titularidad fue cedida a Inversiones y Desarrollo Huechuraba Limitada. Dicha solicitud fue reiterada por medio del Ord. N°2915, de fecha 26 de octubre de 2020.

32º Que, a través del Ord. N°2021131028, de fecha 03 de febrero de 2021, el SEA RM informa que luego de revisados los antecedentes, es posible concluir que ambos proyectos corresponden a proyectos similares en cuanto a sus partes, obras y acciones, siendo la única diferencia entre ambos, la superficie total y construida. El detalle se presenta en la siguiente tabla:

Tabla: Comparación de proyectos

Oficinas Huechuraba	Conjunto Parque Riesco (RCA N°342/2011)
10 edificios de 8 pisos de altura	10 edificios de 8 pisos de altura (Considerando 3 de la RCA)
1.575 estacionamientos. Sin embargo, según lo indicado en los antecedentes, cuenta con un EISTU aprobado por 1.800 estacionamientos.	1.800 estacionamientos (Considerando 3 de la RCA)
Avda. Santa Clara – Avda. El Salto N°85 – 5023, comuna de Huechuraba	Esquina Nor-oriental de la intersección de Avda. Santa Clara – Avda. El Salto, comuna de Huechuraba (Considerando 3.1 de la RCA)
Sector Urbano, Zona ZC4-1, acogidos al beneficio de fusión de terrenos, conjunto	Sector Urbano, Zona ZC 4.1 del PRC de Huechuraba (Considerando 3.2 de la RCA)

Oficinas Huechuraba	Conjunto Parque Riesco (RCA N°342/2011)
armónico y Ley N°19.537, de Copropiedad Inmobiliaria	
Superficie de 40.830, 21 m ² , con una superficie construida de 146.609, 63 m ²	Superficie predial: 42.288, 01 m ² y superficie total construida: 76.107,65 m ² (punto 1.6 del ICE y Cuadro N°4 de la DIA) Anexo N°2 de la Adenda N°2, correspondiente a la carta de aprobación del EISTU, se indica una superficie construida de 148.093,95 m ²
EISTU del proyecto "Parque Riesco V3", ubicación en la esquina nor-oriental de la intersección de Av. Santa Clara con Av. El Salto, comuna de Huechuraba para 1.800 estacionamientos	EISTU aprobado por la SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones RM, por medio del Oficio N°3241, de fecha 12 de mayo de 2011. El proyecto se denomina "Parque Riesco V3" y consiste en 1.800 estacionamientos para un proyecto de equipamiento de 10 edificios de oficinas, en la intersección de Av. Santa Clara con Av. El Salto en la comuna de Huechuraba (Anexo N°2 de la Adenda 2)

VII. MEMORÁNDUM N°9088, DE FECHA 25 DE FEBRERO DE 2021 DEL DEPARTAMENTO JURÍDICO, FISCALÍA A LA DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y CONFORMIDAD AMBIENTAL Y RESPUESTA

33º Que, atendido a que en el Cuadro N°4 de la DIA, Cuadro superficies totales loteo Parque Riesco, se declara una superficie total de 150.601,23 m² y luego, en lo referente a ocupación de suelo y constructibilidad, se señala como coeficiente de 1,8 resultando una superficie de 76.107,65 m², la cual también se señala en el Informe Consolidado de Evaluación (ICE), por medio de Memorándum N°9088, de fecha 25 de febrero de 2021, el Jefe (S) del Departamento Jurídico de la Fiscalía, solicita al Jefe de la División de Fiscalización y Conformidad Ambiental efectuar una actividad de fiscalización al proyecto "Conjunto Parque Riesco" a objeto de determinar si las obras en actual ejecución, se ajustan a las medidas, acciones y condiciones establecidas en la RCA N°342/2011.

34º Que, a través de Memorándum N°036, de fecha 12 de abril de 2021, el Jefe de la División de Fiscalización y Conformidad Ambiental informa haberse desarrollado una actividad de inspección ambiental y análisis de antecedentes.

a. Inspección ambiental

35º Que, con fecha 18 de marzo de 2021, una profesional de la División de Fiscalización y Conformidad Ambiental efectuó una actividad de inspección ambiental, oportunidad en que se constató, en resumen, lo siguiente:

i. No se realizaban trabajos, indicando la Encargada de la actividad, que éstos se encontraban paralizados desde mediados del mes de diciembre del año 2020 por motivos internos.

ii. Por otra parte, la Encargada identificó los sectores donde se construirán los edificios City 5b, City 4 y City 6, donde se ha avanzado en las fundaciones, emplantado y enfierradura.

iii. Se observaron dos edificios, identificados por la Encargada como City 1 y City 2, los cuales se encontraban construidos y en uso.

b. Antecedentes solicitados en el acta de inspección ambiental y respuesta del titular

36º Que, en el acta de inspección ambiental fueron solicitados al titular, plano de las obras actualizado y copia de los certificados de recepción definitiva parcial. Además, se le solicitó aclarar la diferencia de la superficie predial y de la superficie total a construir, de acuerdo a lo señalado en el permiso de edificación N°42/2011 y su modificación, en el punto 1.6 del ICE, Cuadro N°4 de la DIA, y carta de aprobación del EISTU.

37º Que, con fecha 24 de marzo de 2021, el titular ingresa antecedentes en respuesta al acta de inspección ambiental, proporcionando el plano de obras actualizado, el Certificado N°178, de fecha 27 de diciembre 2013, de recepción definitiva parcial de edificación obra nueva edificio City 1, con un total de superficie edificada de 19.435,26 m², el Certificado N°04, de fecha 08 de enero 2014, de recepción definitiva parcial de edificación obra nueva edificio City 2, con un total de superficie edificada de 16.737,91 m², y el Certificado de recepción definitiva parcial de obras de edificación obra nueva N°72, de fecha 22 de agosto 2014. Respecto de los valores del total de superficies edificadas señaladas, éstas incluyen la superficie construida sobre y bajo el terreno.

38º Que, asimismo, presenta la Resolución de aprobación de Fusión y Subdivisión Simultánea, de fecha 16 de septiembre de 2011, en la que consta la fusión de los Lotes 9E y 9D de una superficie total de 44.481,93 m², y la posterior subdivisión en 10 lotes de una superficie total de 40.830,21 m², que se obtuvo restando a la superficie obtenida de la fusión, la faja afecta a utilidad pública de 3.096,17 m² y la cesión voluntaria de 555,55 m².

39º Que, en cuanto a aclarar la diferencia de la superficie predial y superficie total a construir, el titular señaló que respecto a la superficie predial, tanto la DIA como el EISTU fueron elaborados antes de la resolución de aprobación de Fusión y Subdivisión Simultánea N°47/2011 y del Permiso de Edificación N°42/2011, de fecha 26/09/11, y es por ello que pudo haber variaciones por la superficie afecta a utilidad pública y de cesión voluntaria, lo que explicaría la diferencia observada entre los distintos documentos.

Agregó que la superficie total a construir es una derivada de la superficie predial, por lo tanto, si varió la superficie predial en el proceso de aprobación de la Fusión y Subdivisión, debió variar la superficie a construir.

40º Que, respecto de la **superficie predial**, la cifra señalada en la RCA N°342/2011, que corresponde a **42.288,01 m²**, disminuyó luego que a los dos lotes fusionados que sumaban 44.481,93 m² se les restó la faja afecta a utilidad pública y la cesión voluntaria, **quedando la superficie en 40.830,21 m²**, como se señala en el permiso de edificación y su posterior modificación.

41º Que, en cuanto a la **superficie total a construir**, la cifra indicada en la RCA N°342/2011 corresponde a **150.601,23 m²**, considerando la edificación sobre y bajo el terreno¹, la que con posterioridad también disminuyó, conforme el permiso de edificación y su modificación, **quedando en 146.609,63 m²**.

42º Que, cabe considerar que el coeficiente de constructibilidad se define en el Art. 1.1.2. de la O.G.U.C. como *“número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno”*, lo cual se relaciona con el artículo 5.1.12 que señala *“Para la aplicación del coeficiente de constructibilidad debe presentarse el cálculo de superficie edificada separado en superficie edificada sobre el terreno natural o el suelo resultante del proyecto si éste fuere más bajo que el terreno natural y superficie edificada en subterráneo, para los efectos de no contabilizar esta última”*. En dicho contexto, la superficie construida tanto, sobre como bajo el terreno, está señalada en el Cuadro N°4 de la DIA, en la parte denominada “Cuadro superficies totales Loteo Parque Riesco”, evaluándose su impacto en las materias de emisiones atmosféricas e impacto acústico, de acuerdo a los antecedentes del expediente de evaluación.

43º Que, como conclusión, teniendo en consideración los antecedentes recopilados, es posible señalar que el proyecto “Oficinas Huechuraba” y el proyecto “Conjunto Parque Riesco” (RCA N°342/2011), son el mismo proyecto, y que las diferencias en los valores de la superficie predial y superficie total a construir, derivan de que los lotes donde se está construyendo, fueron fusionados y subdivididos, **presentando su actual permiso de edificación y modificación (superficie predial de 40.830,21 m² y superficie total a construir de 146.609,63 m²), valores menores a los indicados en la RCA N°342/2011 (superficie predial de 42.288,01 m² y superficie total a construir de 150.601,23 m²).**

44º Que, a partir de la denuncia presentada, la investigación de esta Superintendencia estaba enfocada en determinar, si a partir de todos los antecedentes recopilados, al proyecto le era aplicable una tipología de ingreso al SEIA, que ameritara un inicio de procedimiento de requerimiento conforme lo establecido en el artículo 3º letra i) de la LOSMA, inicio de procedimiento que carecería de objeto, atendido a que el proyecto obtuvo calificación ambiental favorable.

45º Que, además, se fiscalizó la resolución de calificación ambiental del proyecto, y se concluyó que a la fecha no se ha incurrido en incumplimiento de las medidas y compromisos establecidos en ella.

¹ Más antecedentes en https://seia.sea.gob.cl/expediente/expedientesEvaluacion.php?modo=ficha&id_expediente=5190079

46º Que, por otro lado, al proyecto no le aplica otro tipo de instrumento de carácter ambiental que sea competencia de este organismo, según prescribe el artículo 2º de la LOSMA.

47º Que, como consecuencia de lo anterior, en observancia al principio conclusivo enunciado en el artículo 8º 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, por lo que se procede a resolver lo siguiente:

RESUELVO:

PRIMERO. ARCHIVAR la denuncia ciudadana presentada ante esta Superintendencia por don Patricio Herman, en representación de la Fundación “Defendamos La Ciudad”, con fecha 14 de noviembre de 2017, dado que el proyecto denunciado, habiendo cumplido la tipología de ingreso al SEIA listada en el artículo 10º literal h) de la Ley N°19.300, en complemento con lo señalado en el artículo 3º literal h.1.4) del D.S. N°40/2012 MMA, fue sometido al SEIA, obteniendo calificación ambiental favorable mediante la Resolución Exenta N°342, de fecha 18 de agosto de 2011, de la Comisión de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana.

SEGUNDO. TENER PRESENTE que la titularidad de la Resolución Exenta N°342/2011 fue cedida a “Inversiones y Desarrollo Huechuraba Limitada”, lo que se formalizó por medio de la Resolución Exenta N°2020191017, de fecha 12 de junio de 2020, del SEA RM.

TERCERO. SEÑALAR que el acceso a los expedientes físicos de las denuncias podrá ser solicitado durante el horario de atención al público de esta Superintendencia. 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 hipervínculo: http://www.sma.gob.cl/transparencia/denunciaciudadana_historico.html.

CUARTO. RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE ESTA RESOLUCIÓN, de conformidad a lo establecido en el Párrafo 4º del Título III de la LOSMA, en contra de la presente resolución procede el reclamo de ilegalidad ante el 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.

ARCHÍVESE, ANÓTESE Y NOTIFÍQUESE.

EMANUEL IBARRA SOTO
FISCAL
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

PTB/GAR/MMA

Notificación por correo electrónico:

- Sr. Patricio Herman, en representación de la Fundación "Defendamos La Ciudad", con domicilio en Luz N°2889, depto 34, comuna de Las Condes, Región Metropolitana de Santiago. Correo electrónico: patricioherman@hotmail.com.
- Inversiones Urbanas Limitada, Representante Legal Inversiones y Desarrollo Huechuraba Limitada, con domicilio en calle Limache N°3405, oficina 66, El Salto, comuna de Viña del Mar, Región de Valparaíso, casilla de correo electrónico ignacio.hola@isninmobiliaria.cl.

C.C.:

- Oficina de Transparencia y Participación Ciudadana, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Departamento Jurídico, Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- División de Fiscalización y Conformidad Ambiental, Superintendencia del Medio Ambiente.

Expediente N°: 20.022

Memorándum N°: 36.551

