

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.280

Martes 21 de Octubre de 2025

Página 1 de 2

Normas Generales

CVE 2714639

MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE

Servicio de Evaluación Ambiental

Carta N° 202513103514
Santiago, 15 de octubre de 2025.

Señor
Cristian Eduardo Vanni Cucurella
Inmobiliaria Los Cóndores S.A.
Eliodoro Yáñez 2962
Santiago
Presente

De nuestra consideración:

Junto con saludar, envío a usted el extracto referido a las modificaciones sustantivas incluidas en la Adenda del Estudio de Impacto Ambiental “Ampliación del Proyecto Inmobiliario Alerces”, visado por el Director Regional de la Región Metropolitana de Santiago del Servicio de Evaluación Ambiental; el cual debe ser publicado de acuerdo a lo establecido en el artículo 88 del DS N° 40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante RSEIA):

“Con fecha 11 de noviembre de 2024, el señor Cristián Eduardo Vanni, en representación de Inmobiliaria Los Cóndores S.A., ingresó al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) el EIA del proyecto “Ampliación del Proyecto Inmobiliario Alerces”, que corresponde a una modificación de un proyecto anterior que no cuenta con Resolución de Calificación Ambiental (RCA).

El proyecto original, denominado “Alerces I”, fue ejecutado mediante el Permiso de Edificación N° 129/2020 de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de San Bernardo, y consiste en un condominio de 99 viviendas de 2 pisos, en una superficie total aproximada de 2,8 ha, encontrándose actualmente totalmente construido, según consta en las Recepciones Municipales N° 13/2023 y N° 73/2023.

La ampliación del proyecto contempla la habilitación de dos nuevos condominios de características similares -Alerces II y Alerces III-, ambos emplazados en la comuna de San Bernardo, provincia del Maipo, Región Metropolitana, conforme al siguiente detalle: (i) Condominio Alerces II: 113 viviendas de 2 pisos, urbanización asociada y áreas verdes, en una superficie aproximada de 3,2 ha; (ii) Condominio Alerces III: 156 viviendas de 2 pisos, urbanización asociada y áreas verdes, en una superficie aproximada de 4,7 ha.

Con fecha 29 de agosto de 2025, el Titular ingresó ante el SEA RM, dentro del plazo establecido, la Adenda al EIA del Proyecto, incorporando las respuestas a las observaciones formuladas por la autoridad ambiental y por la ciudadanía (Capítulo 17, puntos 17.1 y 17.2 del ICSARA N° 20251310372, de fecha 12 de febrero de 2025).

En dicha Adenda, mediante diversas aclaraciones, rectificaciones y ampliaciones, el Titular introdujo modificaciones que afectan sustantivamente al Proyecto, generando nuevos impactos ambientales significativos, entre ellos:

- IA01: Aumento de la concentración de material particulado en el aire en un área acotada de una zona saturada - Construcción: -60 (Significativo).
- IA02: Aumento de la concentración de material particulado en el aire en un área acotada de una zona saturada - Operación: -65 (Significativo).
- IA07: Pérdida de individuos de fauna silvestre en categoría de conservación vulnerable - Construcción: -55,8 (Significativo).

CVE 2714639

Director: Felipe Andrés Peroti Díaz
Sitio Web: www.diarioficial.clMesa Central: 600 712 0001 Email: consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

De esta manera, se realizó una revaloración del impacto IA01, concluyéndose, en base al nuevo análisis contenido en la Adenda (Capítulo 5 del Anexo 18 de la Adenda), que dicho impacto adquiere carácter significativo.

De acuerdo con lo expuesto, se observa una modificación relevante en la magnitud y duración de los impactos previamente evaluados, constituyendo un elemento esencial para determinar la apertura de un nuevo Proceso de Participación Ciudadana (PAC), en virtud de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 92 del RSEIA.

Del análisis efectuado se desprende que la actualización del inventario de emisiones introduce modificaciones sustantivas en la distribución de las tasas máximas de emisión declaradas, lo que conlleva una variación en el escenario de modelación atmosférica y, en consecuencia, en el alcance y significancia de las concentraciones estimadas sobre los receptores discretos.

Estas variaciones generan impactos significativos tanto en la fase de construcción como en la fase de operación, a diferencia de lo evaluado originalmente en el EIA, donde los impactos significativos se restringían solo a la fase de operación.

Por tanto, conforme a los antecedentes acompañados en la Adenda, se advierte que las modificaciones incorporadas aumentan sustantivamente la magnitud y duración de los impactos sobre la calidad del aire, configurando una alteración sustantiva de los efectos ambientales originalmente evaluados, que justifica la apertura de un nuevo proceso de Participación Ciudadana.

En consecuencia, esta Dirección Regional concluye que se cumplen los requisitos legales para dar inicio a dicho proceso, de acuerdo con el artículo 92 del RSEIA, en atención a que las aclaraciones, rectificaciones y ampliaciones presentadas modifican sustantivamente el proyecto y los impactos ambientales que este genera.

El expediente electrónico del Proyecto se encuentra disponible para su revisión en la página web del Servicio de Evaluación Ambiental (www.sea.gob.cl) y en la oficina regional del SEA de la Región Metropolitana de Santiago, ubicada en Miraflores 178, piso 3, Santiago, con atención de lunes a jueves de 08:30 a 16:30 horas y viernes de 08:30 a 15:30 horas. Adicionalmente, estará disponible en las dependencias del Gobierno Regional Metropolitano, ubicadas en Bandera 46, Santiago, con horario de atención de lunes a viernes de 09:00 a 14:00 horas y en la I. Municipalidad de San Bernardo, en Eyzaguirre N° 450, San Bernardo, con horario de atención de lunes a viernes de 08:30 a 14:00 horas.

La comunidad podrá formular observaciones dentro del plazo de 30 días hábiles, contados desde el día hábil siguiente a la última publicación del presente extracto en el Diario Oficial o en el diario de circulación regional o nacional.

Las observaciones podrán ingresarse a través del sitio web del SEA (<https://opv.sea.gob.cl/>) o en la Oficina de Partes de la Dirección Regional del SEA RM. Estas deberán indicar claramente el nombre, RUT y domicilio o correo electrónico del participante. Tanto personas naturales como jurídicas podrán presentar observaciones; en este último caso, deberá acreditarse la vigencia de la organización y la personería de su representante legal, con una antigüedad no superior a seis meses.”

Sin otro particular, saluda atentamente a usted, Arturo Nicolás Farías Alcaíno, Director Regional, Servicio de Evaluación Ambiental.