

**FORMULA CARGOS QUE INDICA A INMOBILIARIA
MACUL S.A.**

Santiago, **19 JUL 2016**

RES. EX. N° 1/ ROL D-041-2016

VISTOS:

Conforme a 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, "LO-SMA"); 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° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en el Decreto Supremo N° 40, de 30 de octubre de 2012, que Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación Ambiental; en el Decreto Supremo N° 30, de 11 de febrero de 2013, del Ministerio del Medio Ambiente, que Aprueba Reglamento sobre Programas de Cumplimiento, Autodenuncia y Planes de Reparación; en el Decreto con Fuerza de Ley N° 3, del año 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N° 332, de 20 de abril de 2015, de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N° 374, de 7 de mayo de 2015, de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N° 1.002, de 29 de octubre de 2015, de la Superintendencia del Medio Ambiente; y, en la Resolución N° 1.600, de 30 de octubre 2008, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

CONSIDERANDO:

1. Que, conforme a lo dispuesto en los artículos 3 y 35 de la Ley Orgánica de la Superintendencia (en adelante, "LO-SMA"), a la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, "SMA") le corresponde el ejercicio de la potestad sancionadora respecto de la ejecución de proyectos y el desarrollo de actividades para los que la ley exige Resolución de Calificación Ambiental;
2. Que, con fecha 3 de diciembre de 2014, esta entidad pública recibió una denuncia presentada por la **Junta de Vecinos de la Comunidad Ecológica de Peñalolén**, Rol Único Tributario N° [REDACTED] representada por su presidente don Cristian Andrade Madrid, Cédula Nacional de Identidad N° [REDACTED]. La referida denuncia solicita la realización de actividades de fiscalización por existir una eventual situación de elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, "SEIA") de un conjunto de proyectos inmobiliarios, por una parte los proyectos "Condominio El Camino Antupirén Alto" a desarrollarse en el lote 4R; "Las Pircas Norte", a desarrollarse en el lote 4H1; y "Condominio El Pórtico Las Pircas Norte", a desarrollarse en el lote 4H2, todos de la **Empresa Inmobiliaria Macul S.A., Rol Único Tributario N° 96.599.270-7**; y por otra parte el proyecto "Antupirén Alto", a desarrollarse en los lotes 4G, 4P y 4N, de la **Empresa Inmobiliaria Pocuro Ltda., Rol Único Tributario N° 96.602.000-8**. En estos casos la denunciante indica que se configuran las causales de ingreso al SEIA de los artículos 10 letra p), h) y g) de la Ley N° 19.300 y los artículos 10 letra h.1.3), y 10 letra g.1.1) del Decreto Supremo N° 40, de 30 de octubre de 2012, que Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación Ambiental (en adelante, "D.S. N° 40/2012"). Asimismo, la denuncia plantea que dos de los tres proyectos de Inmobiliaria Macul serían adyacentes y dada la superficie que entre ambos sumarían se configuraría el fraccionamiento de un solo proyecto, en los términos del artículo 11 bis de la Ley N° 19.300, con el fin de eludir la obligación de someterse al SEIA. Por todas las alegaciones planteadas en la denuncia, se solicita la aplicación de una medida provisional



correspondiente a la paralización de obras de construcción, en virtud de lo dispuesto por el artículo 32 de la Ley N° 19.880;

3. Que, el denunciante acompaña a su denuncia los siguientes documentos: (i) Certificado de personería jurídica vigente de la Junta de Vecinos de la Comunidad Ecológica de Peñalolén, de 1 de diciembre de 2014; (ii) Reducción a escritura pública del acta de sesión de la directiva de la Junta de vecinos donde consta la representación, de 10 de septiembre de 2013;

4. Que, con fecha 27 de enero de 2015, por medio de Ord. D.S.C N° 146, la Superintendencia de Medio Ambiente informó al denunciante que había tomado conocimiento de la denuncia y que se había iniciado una investigación por los hechos allí descritos, conforme las atribuciones y procedimientos legales correspondientes, y que se efectuarían acciones de fiscalización y otras medidas con el objeto de evaluar el eventual inicio de un procedimiento sancionatorio. En relación a la solicitud de adopción de medidas provisionales, se informó que se evaluaría en la oportunidad que corresponda, para lo cual serían fundamentales los antecedentes y resultados de la investigación asociada a los hechos denunciados;

5. Que, también con fecha 27 de enero de 2015, por medio de Carta N° 145, se informó al Sr. Cristián Marcel Sironvalle, representante legal de una de las dos inmobiliarias denunciadas, Inmobiliaria Pocuro Ltda., que se ha recepcionado una denuncia contra su representada y que de acuerdo a los artículos 2 y 3 de la LO-SMA, se había iniciado una investigación por los hechos denunciados para determinar eventuales infracciones a la normativa ambiental. En ese mismo acto administrativo, se informó a la inmobiliaria que, sin perjuicio de las otras causales de ingreso al SEIA establecidas en la Ley N° 19.300, actualmente todos los proyectos inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas –como la Región Metropolitana- y que cumplan con las características indicadas en el artículo 10 letra h) de la Ley N° 19.300 y el artículo 3 letra h) del D.S. N° 40/2012, deben someterse en forma obligatoria al SEIA, no existiendo a esa fecha excepciones a dicho ingreso en aquellas zonas en que existe un Plan de Prevención o Descontaminación vigente;

6. Que, asimismo, el 27 de enero de 2015, y con el objeto de recabar mayores antecedentes sobre los hechos denunciados, la División de Sanción y Cumplimiento envió una solicitud de actividades de fiscalización ambiental a la División de Fiscalización, bajo el formulario N° 95;

7. Que, mediante Ord. SMA N° 1.498, de 28 de agosto de 2015, se solicitó a la Ilustre Municipalidad de Peñalolén remitir la totalidad de las aprobaciones de anteproyectos, permisos de edificación y certificados de recepción de obras si los hubiere, de proyectos asociados a la zona R7 de su Plan Regulador;

8. Que, por medio del Ord. ALC N° 2.100/142, la Ilustre Municipalidad de Peñalolén, remitió los siguientes documentos: (i) Resolución de Aprobación de Anteproyecto de Edificación N° 41/14, de 8 de septiembre de 2014, (ii) Permiso de Edificación N° 87/14, de 25 de abril de 2014 y Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 164/15, de 17 de agosto de 2015, y (iii) Permiso de Edificación N° 135/13, del 30 de mayo de 2013 y Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 166/15, de fecha 18 de agosto de 2015;

9. Que, con fecha 31 de agosto del 2015, se efectuó una primera inspección ambiental por parte de funcionarios de la SMA, conforme da cuenta el acta de la misma fecha, en donde se constató que en dicha oportunidad no se había



Jefa División
de Sanción y
Cumplimiento

iniciado construcción de los proyectos inmobiliarios de los lotes 4H1, 4H2, 4R asociados a Inmobiliaria Macul y 4G asociado a Inmobiliaria Pocuro;

10. Que, en el acta de inspección ambiental 31 de agosto del 2015, se requirió la siguiente información a Inmobiliaria Macul S.A.: (i) Certificado de informaciones previas para los lotes 4H1, 4H2 y 4R, año 2015; (ii) Anteproyectos de edificación aprobados por la Dirección de Obras Municipales para los proyectos emplazados en los lotes 4H1, 4H2 y 4R (incluyendo planos); y (iii) Permisos de edificación aprobados por la Dirección de Obras Municipales para los lotes 4H1, 4H2 y 4R;

11. Que, con fecha 25 de noviembre de 2015, la Ilustre Municipalidad de Peñalolén, remitió mediante Ord. ALC N° 2.100/177, la siguiente información en complemento a lo adjuntado por el Ord. ALC N° 2.100/142: (i) Resolución de Aprobación de Proyecto de Loteo y/o División Afecta y/o Permiso de Urbanización N°1.007/05, de 15 de mayo de 2005 respecto del Lote 4 Antupirén Alto, otorgada a Urbanizadora Antupirén S.A., (ii) Resolución de Aprobación de Proyecto de Loteo y/o División Afecta y/o Permiso de Urbanización N°1.028/05, de 17 de agosto de 2005 respecto del Lote 4 Antupirén Alto, que modifica Resolución N° 1.007/05 para corregir errores y carencia de cotas de algunos lotes, (iii) Resolución de Aprobación de Anteproyecto de Edificación N° 41/14, de 8 de septiembre de 2014, (iv) Imagen de plano aprobado por medio de la Resolución N°1.028/2005, (v) Decreto N° 2.100/3.073, de 3 agosto de 2015, que aprueba modificación de deslindes para predios ubicados en el Lote 4° y modifica el plano S/N N°1.028/2005;

12. Que, con fecha 28 de abril de 2016, esta Superintendencia recibió una solicitud de pronunciamiento urgente sobre las medidas provisionales solicitadas, por parte del denunciante, fundada en que Inmobiliaria Macul S.A., habría iniciado obras que significaron destrucción de especies arbustivas y arbóreas, acompañado al efecto fotografías que darían cuenta de la destrucción ecosistémica que señala;

13. Que, con fecha 9 de mayo de 2016, se recibió Oficio N° 552/INC/2016, de 4 de mayo de 2016, de don José Luis Alliende Leiva, Secretario General (S) del Senado, que remite carta del Honorable senador don Antonio Horvath Kiss, que solicita revisar la situación planteada en la denuncia presentada por la Comunidad Ecológica de Peñalolén, lo anterior, por cuanto a la fecha se habrían iniciado obras de construcción por parte de una de las dos inmobiliarias denunciadas, esto es, por parte de la Inmobiliaria Macul S.A., consistentes en despeje de vegetación y tala de árboles nativos;

14. Que, con fecha 13 de mayo de 2016 se recibió el Of. Ord. D.J. N° 161.750 de la Subsecretaría de Medio Ambiente que remite Oficio N° 554/INC/2016, que da cuenta de una solicitud de fiscalización por parte del Honorable senador don Antonio Horvath Kiss, en los mismos términos señalados en el considerando 13;

15. Que, con fecha 18 de mayo de 2016, se recibieron nuevos antecedentes por parte del denunciante, consistentes en la resolución de modificación de proyecto de edificación N° 166/15, de 18 de agosto de 2015, del Lote N° 4H2;

16. Que, con fecha 19 de mayo de 2016, la División de Sanción y Cumplimiento derivó Solicitud de Actividad de Fiscalización Ambiental N° 133-2016 a la División de Fiscalización de la Superintendencia del Medio Ambiente;

17. Que, posteriormente, con fecha 25 de mayo de 2016, se efectuó una segunda actividad de inspección ambiental por parte de funcionarios de la SMA, conforme se consigna en el acta de inspección de la misma fecha, donde se observó en los lotes 4H2 y 4R, y presumiblemente 4H1, todos asociados a la Inmobiliaria Macul, movimientos



de tierra, corta de árboles y especies arbustivas, constatando además, en la esquina de las calles Camino El Portal con Los Presidentes una retroexcavadora detenida;

18. Que, en el acta de inspección de 25 de mayo de 2016, se hizo entrega de los siguientes documentos: (i) Plan de manejo de Corta y Reforestación para ejecución de obras civiles del "proyecto Inmobiliario Las Pircas" para los lotes sujetos a corta 4H1, 4H2 y 4R en conjunto, de 25 de marzo de 2014 ingresado a CONAF; (ii) Aprobación de aviso de postergación por parte de CONAF para 2016 y 2017; y (iii) Aviso de ejecución de faenas para los sitios 4H1, 4H2 y 4R presentado mediante carta conductora de 4 de marzo de 2016;

19. Que, con ocasión de la inspección ambiental de 25 de mayo de 2016, se tomó conocimiento que el proyecto inmobiliario ya construido situado en el lote 4Q, adyacente a los lotes 4H2 y 4R, fue ejecutado por la empresa Administradora La Reina S.A.;

20. Que, seguidamente, con fecha 31 de mayo de 2016, se recibieron nuevos antecedentes aportados por el denunciante, consistentes en un CD con fotografías y videos que darían cuenta de las actividades de construcción y despeje de vegetación y en documentos de un expediente de evaluación de impacto ambiental correspondiente al proyecto "Condominio Lomas de Peñalolén", presentado en su oportunidad por Inmobiliaria Pocuro. En particular se acompaña (i) plano de división afecta del predio donde se emplaza este proyecto, y los otros proyectos inmobiliarios que se señalan en la denuncia, acompañado al expediente de evaluación señalado, (ii) Resolución Exenta N° 281, de 25 de mayo de 2016, de la Directora Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana, que pone término anticipado al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto "Condominio Lomas de Peñalolén", (iii) Ord. N° 1443, de 9 de mayo de 2016, del Director Regional del Servicio Nacional de Geología y Minería de la Región Metropolitana, que se pronuncia sobre el proyecto antedicho, (iv) Ord. N° 45-EA/2016, de 2 de mayo de 2016, del Director de la Corporación Nacional Forestal de la Región Metropolitana que se pronuncia sobre el proyecto, (v) Ord. N° 0631/2016, de 2 mayo de 2016, del Director Regional de Obras Hidráulicas de la Región Metropolitana, que se pronuncia sobre el proyecto, y (vi) Ord. N° 980/2016, de 28 de abril de 2016, del Director Regional del Servicio Agrícola y Ganadero de la Región Metropolitana que se pronuncia sobre el proyecto;

21. Que, posteriormente, con fecha 16 de junio de 2016, el denunciante presentó ante la Superintendencia los siguientes antecedentes que reforzarían la denuncia presentada y asimismo, reitera la solicitud de pronunciamiento sobre medidas provisionales: (i) Resoluciones de Modificación de Proyecto de Edificación otorgados por la Ilustre Municipalidad de Peñalolén a la Inmobiliaria Macul S.A., N° 116/2015, de 18 de agosto de 2015, del lote 4H2; N° 164/2015, de 17 de agosto de 2015, del lote 4H1; y N° 118/2015, de 24 de junio de 2015, de lote 4R (ii) Carta N° 904 del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana que señala que los proyectos de Inmobiliaria Macul S.A., "Condominio El Pórtico" y "Las Pircas Norte", no registran consultas de pertinencia de ingreso al SEIA;

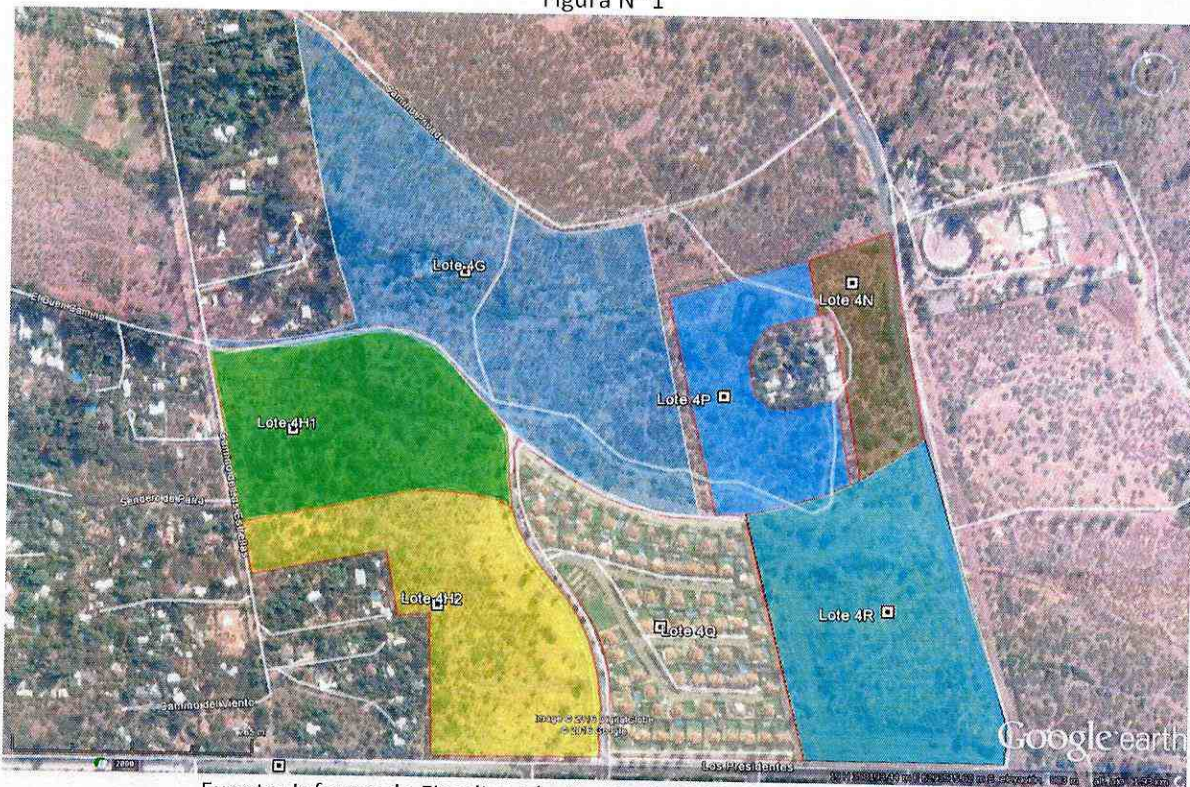
22. Que, con fecha 21 de junio de 2016, la Ilustre Municipalidad de Peñalolén, mediante Ord. ALC N° 2.100/81, remitió la siguiente información, en complemento a su respuesta anteriormente recibida: (i) Permiso de Edificación N° 1.112/06, de 13 de abril de 2006, (ii) Resolución de Modificación Proyecto de Edificación N° 289/07, de 8 de octubre de 2007, Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación N° 78/08, de 20 de mayo de 2008, Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación N°112/08, de 30 de junio de 2008, y Certificado de Copropiedad Inmobiliaria N°017/08, de 22 de julio de 2008;

23. Que, producto de las actividades de inspección ambiental efectuadas tanto en el año 2015 como en el año 2016, así como del examen de la información que la Superintendencia tomó conocimiento, la División de Fiscalización procedió a elaborar el Informe de Fiscalización Ambiental **DFZ-2015-116-XIII-SRCA-IA**;

24. Que, con fecha 1 de julio de 2016, la División de Fiscalización de la Superintendencia derivó a la División de Sanción y Cumplimiento de Medio Ambiente mediante Comprobante N° 2.232, el Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2015-116-XIII-SRCA-IA;

25. Que, del examen de información se pudo verificar que los lotes 4R, 4H1, 4H2, 4Q, 4G, 4P y 4N, conforman la Zona R7 del Plan Regulador de la Comuna de Peñalolén, emplazados, por tanto, en la Región Metropolitana de Santiago, correspondiéndose esta zona a la señalada por el denunciante. Esta zona se visualiza en la figura N° 1 de la presente resolución, extraída de Google Earth y demarcados los lotes a los que se refiere la denuncia;

Figura N° 1



Fuente: Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2015-116-XIII-SRCA-IA

26. Que, la Resolución N° 1.028, de 17 de agosto de 2015, de la Ilustre Municipalidad de Peñalolén, que aprueba proyecto de loteo y/o división afecta y/o permiso de urbanización, da cuenta que el loteo 4 Antupirén Alto, ubicado en Camino Las Pircas S/N, de 512.986,85 m², fue dividido por Urbanizadora Antupirén S.A., en 19 lotes, dentro de los cuales se encuentran los lotes 4G, 4P, 4N, 4H1, 4H2, 4Q y 4R;

27. Que, particularmente de la información que se extrae de los Permisos de Edificación y sus modificaciones, de los que esta Superintendencia ha tomado conocimiento, los proyectos que se emplazan en los lotes 4P, 4G, 4N, 4H1, 4H2 y 4R, son los que se señalan en la Tabla N° 1 de la presente resolución:

Tabla N° 1 Información por lotes extraída de permisos de edificación y modificaciones Inmobiliaria Macul S.A.



Lote	Documento	Objeto del permiso	Fecha	Interesado	Superficie total por lote m ²	Total por inmobiliaria m ²	Total por inmobiliaria Hás.
4H2	Permiso de Edificación 135/13	Edificación de casas destinadas a vivienda en localidad o loteo Condominio El Pórtico	30-05-2013	Inmobiliaria Macul S.A.	49.373,41	138.990,04	13,8
	Resolución 166/15	Proyecto de viviendas	18-08-2015		46.839,58		
4H1	Permiso de Edificación 87/14	Construcción de viviendas en localidad o loteo Condominio El Puntal Las Pircas	25-04-2014		48.893,13		
	Resolución 164/15	Proyecto de viviendas en loteo o localidad Antupirén Alto	17-08-15		45.010,35		
4R	Permiso de Edificación 114/13	Obra nueva de viviendas en localidad o loteo Condominio El Camino	09-03-2013		54.750,51		
	Resolución 118/15	Proyecto de viviendas	24-06-2015		47.140,11		

Fuente: Elaboración propia en base a permisos de edificación de Inmobiliaria Macul S.A.

Tabla N° 2 Información por lotes Inmobiliaria Pocuro Ltda.

Lote	Documento	Interesado	Superficie total por lote m ²	Total por inmobiliaria m ²	Total por inmobiliaria Hás.
4G	Plano Resolución 1.028 de 17 de agosto de 2005 Dirección de Obras I. Municipalidad de Peñalolén	Inmobiliaria Pocuro Ltda.	87.872	130.694	13
4P			15.680		
4N			27.142		

Fuente: Elaboración propia en base Plano Resolución 1.028 de 17 de agosto de 2005 Dirección de Obras I. Municipalidad de Peñalolén

28. Que, de la información que se extrae de la Tabla N°2, la superficie total de los lotes 4G, 4P y 4N correspondientes a la zona donde construirá Inmobiliaria Pocuro Ltda., en total suman 13 hectáreas;

29. Que, en lo que respecta a la Inmobiliaria Macul S.A., de la Tabla N° 1, se extrae que presentó permisos de edificación para los lotes 4H1, 4H2 y 4R, que en su conjunto suman 13,8 hectáreas. En concreto, los permisos de edificación originales otorgados para desarrollar los proyectos inmobiliarios en los lotes 4H2 (Permiso N° 135/2013) y 4R (Permiso N° 114/13), fueron otorgados con aproximadamente dos meses de diferencia, durante el año 2013. Posteriormente, estos permisos fueron modificados por medio de las resoluciones N° 166/15 y 118/15, respectivamente, lo mismo ocurrió con el permiso para el lote 4H1, que se modificó por la resolución N° 164/14. En lo que interesa, estas resoluciones al individualizar el proyecto inmobiliario, dan cuenta de los mismos modelos de vivienda, conforme se observa en la Tabla N° 3;

Tabla N° 3 Modelos de Vivienda para proyectos de Inmobiliaria Macul S.A., en lotes 4H1, 4H2 y 4R.

Lote	Permiso de Edificación	Fecha	Resolución de Modificación	Modelo de viviendas
4H2	135/13	30 de mayo de 2013	166/15	<ol style="list-style-type: none"> 1. Casa tipo 1A 2. Casa tipo 1A INV 3. Casa tipo 1AM 4. Casa tipo 1 AM INV 5. Casa tipo 2 6. Casa tipo 2 INV 7. Casa tipo 2M 8. Casa tipo 2M INV 9. Casa tipo A 10. Casa tipo A INV 11. Casa tipo AM 12. Casa tipo AM INV 13. Casa tipo B 14. Casa tipo B INV 15. Casa tipo C 16. Casa tipo C INV 17. Casa tipo CM 18. Casa tipo CM INV
4R	114/13	9 de marzo de 2013	118/15	<ol style="list-style-type: none"> 1. Casa tipo 1A 2. Casa tipo 1A INV 3. Casa tipo 1AM 4. Casa tipo 1 AM INV 5. Casa tipo 2 6. Casa tipo 2 INV 7. Casa tipo 2M 8. Casa tipo 2M INV 9. Casa tipo A 10. Casa tipo A INV 11. Casa tipo AM 12. Casa tipo AM INV 13. Casa tipo B 14. Casa tipo B INV 15. Casa tipo C 16. Casa tipo C INV 17. Casa tipo CM 18. Casa tipo CM INV
4H1	87/14	25 de abril de 2014	164/15	<ol style="list-style-type: none"> 1. Casa tipo 1A 2. Casa tipo 1A INV 3. Casa tipo 1AM 4. Casa tipo 1 AM INV 5. Casa tipo 2 6. Casa tipo 2 INV 7. Casa tipo 2M 8. Casa tipo 2M INV 9. Casa tipo A 10. Casa tipo A INV 11. Casa tipo AM 12. Casa tipo AM INV 13. Casa tipo B 14. Casa tipo B INV 15. Casa tipo C 16. Casa tipo C INV 17. Casa tipo CM 18. Casa tipo CM INV

Fuente: Elaboración propia en base a permisos de edificación de Inmobiliaria Macul S.A.

30. Que, adicionalmente, el Informe DFZ-2015-116-XIII-SRCA-IA, indica en el punto 5.3 que en la inspección de 25 de mayo de 2016, se observó que se dio inicio a las faenas de construcción en los lotes 4H2 y 4R de manera simultánea;

31. Que, en razón de lo constatado en terreno el 31 de agosto de 2016, la Inmobiliaria Macul S.A., habría iniciado obras de construcción en 2 de los



3 lotes de su titularidad, exceptuándose el lote 4H1, mientras que Inmobiliaria Pocuro Ltda., no habría dado inicio a dichas obras;

32. Que los lotes 4H2 y 4R, luego de las modificaciones efectuadas a sus permisos de edificación, suman en conjunto una superficie a construir de 92.150,46 m², lo que equivale a 9,21 hectáreas;

33. Que, adicionalmente, el DFZ-2015-116-XIII-SRCA-IA señala que luego el examen de información allegada por la empresa, se concluye que Inmobiliaria Macul S.A., no obstante tener permisos de edificación diferentes para los lotes 4H1, 4H2 y 4R, solicitó un único Plan de Manejo de Corta y Reforestación para ejecutar obras civiles, individualizado bajo el N° 38/24-20/14 Ley N° 20.283 para los lotes que son propiedad de Inmobiliaria Macul S.A., es decir, 4H1, 4H2 y 4R. Esta solicitud fue aprobada por CONAF por medio de Resolución N° 38/24-20/14 Ley N° 20.283, de 6 de junio de 2014, para los lotes 4H1, 4H2 y 4R también en su conjunto, y para una superficie de 11,919 hectáreas. Este Plan de Manejo indica que en los lotes 4H1, 4H2 y 4R se encuentra la presencia de las especies espino, litre, quillay y eucalipto;

34. Que, en relación a la biodiversidad, la Quebrada de Macul, Iniciativa de Conservación Privada, Código ICP-242 del Ministerio del Medio Ambiente, correspondiente al ecosistema de bosque esclerófilo mediterráneo andino, se encuentra a una distancia de 917,59 metros desde el lote donde actualmente se realizan obras de construcción 4R;

35. Que, efectivamente, como fuera informado por el denunciante, con fecha 1 de abril de 2016, Inmobiliaria Pocuro SpA., presentó al Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana, la Declaración de Impacto Ambiental (en adelante, "DIA") del proyecto "Condominio Lomas de Peñalolén", a desarrollarse en los lotes 4G, 4P y 4N abarcando una superficie de 130.694,41 m², que se construiría en 3 etapas, conforme señala el capítulo 1 de la evaluación y el anexo 2;

36. Que, con fecha 25 de abril de 2016, se dictó en el procedimiento de la Evaluación Ambiental del proyecto "Condominio Lomas de Peñalolén" a efectuarse en los lotes 4G, 4P y 4N, la Resolución Exenta N° 281/2016, de 25 de mayo de 2016, que puso término anticipado al procedimiento, por cuanto la DIA carecería de información esencial respecto de la descripción del área de influencia del proyecto, que permita descartar que el proyecto genera o presenta alguno de los efectos, características o circunstancias contemplados en la letra b) del artículo 11 de la Ley N° 19.300 y artículo 6 del Reglamento del SEIA, en función del componente fauna, específicamente, en base a lo establecido en literal b) de este último, es decir, lo relacionado a la diversidad biológica y abundancia de especies silvestres en estado de conservación, y por carecer de información esencial que permita descartar si el proyecto genera o presenta alguno de los efectos, características o circunstancias contemplados en la letra c) del artículo 11 de la Ley N° 19.300 y en el artículo 7 del Reglamento del SEIA, particularmente porque el titular omite los antecedentes relacionados a grupos humanos que se ven directamente afectados por las partes, obras y acciones del proyecto;

37. Que, verificado su sistema electrónico, no constan en el SEIA, el ingreso de proyectos mediante Declaraciones o Estudios de Impacto Ambiental, ni tampoco consultas de pertinencia ingresadas, de los titulares Inmobiliaria Macul S.A., e Inmobiliaria Pocuro Ltda., para la Región Metropolitana;

38. Que, se hace presente que para los lotes 4G, 4P y 4N (Inmobiliaria Pocuro Ltda) en la fiscalización ambiental de 25 de mayo de 2016, se constató que no se ha dado inicio a la ejecución material del proyecto inmobiliario;

39. Que, en concreto, de lo señalado en los considerandos 30 a 33, es posible sostener que el proyecto a desarrollarse por la Inmobiliaria Macul S.A., en los lotes 4H1, 4H2 y 4R, corresponde a uno solo debido a que se solicitó y aprobó un único Plan de Manejo de Corta y Reforestación para ejecutar obras civiles; los modelos de vivienda que ofrecen a los consumidores son idénticos; se solicitaron los permisos de edificación para los lotes 4H2 y 4R en fechas cercanas; y finalmente porque se constató con ocasión de la inspección ambiental de 25 de mayo de 2016 que se inició la construcción de manera simultánea en los lotes 4H2 y 4R;

40. Que, el artículo 10 de la Ley N° 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente sostiene que 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, entre otros, los siguientes:

“h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas”;

41. Que, por su parte, el artículo 3 del Decreto Supremo N° 40, de 30 de octubre de 2012, que Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación Ambiental, señala que 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, entre otros, 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.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas”;

42. Que, por medio del Decreto Supremo N° 131 de 1996, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, se declaró zona saturada por ozono, material particulado respirable, partículas totales en suspensión, y monóxido de carbono, y zona latente por dióxido de nitrógeno, la zona correspondiente a la Región Metropolitana;

43. Que, adicionalmente, y dada la declaración de zona latente y saturada que se refiere el considerando anterior, actualmente en la Región Metropolitana, se encuentra vigente un Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica, establecido por medio del Decreto N° 66, de 3 de junio de 2009, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia;

44. Que, de lo señalado a lo largo de esta resolución y en particular conforme lo indicado en los considerandos 39 a 43, el proyecto inmobiliario desarrollado por Inmobiliaria Macul S.A., entendido en su conjunto como uno solo por las consideraciones ya expresadas, debió someterse al SEIA en virtud del artículo 10 letra h) de la Ley N° 19.300 y del artículo 3 letra h.1.3 del D.S. N° 40/2012;

45. Que, en consecuencia, es posible sostener que Inmobiliaria Macul S.A., fraccionó su proyecto inmobiliario a desarrollarse en los lotes 4H1, 4H2 y 4R, con el objeto de eludir el ingreso al SEIA, puesto que en conjunto califican para ingresar en virtud del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y 3 h.1.3) del D.S. N° 40/2012, habiendo iniciado obras de construcción materiales solo en los lotes 4H2 y 4R;



46. Que, con el objeto de tener antecedentes actuales respecto al estado de la construcción de los proyectos mencionados en la presente resolución, con fecha 18 de julio de 2016 se realizó una tercera actividad de inspección ambiental donde se constató en el lote 4R la realización de movimientos de tierra, remoción de vegetación, cargamento en camiones tolva, y habilitación de caminos interiores. Por su parte, en el lote 4H2 no se estaban realizando faenas de construcción al momento de la inspección. Lo anterior consta en el acta de inspección de la misma fecha;

47. Que, mediante Memorandum N° 384, de 19 de julio de 2016, de la División de Sanción y Cumplimiento, se procedió a designar a doña Catalina Uribarri Jaramillo como Fiscal Instructora Titular del presente procedimiento administrativo sancionatorio y Daniel Garcés Paredes como Fiscal Instructor Suplente;

RESUELVO:

I. FORMULAR CARGOS en contra de Inmobiliaria Macul S.A., Rol Único Tributario N° 96.599.270-7, ubicada en Quilín N° 1.400, comuna de Peñalolén, Región Metropolitana, por la siguiente infracción:

1.- Los siguientes hechos, actos u omisiones constituyen infracción conforme al artículo 35 letra n) de la LO-SMA, en cuanto incumplimiento cualquiera de toda otra norma de carácter ambiental que no tenga asociada una sanción específica:

N°	Hecho que se estima constitutivo de infracción	Normativa que se considera infringida
1	Fraccionar los proyectos inmobiliarios que se están construyendo en los lotes 4H2 y 4R, por parte de Inmobiliaria Macul S.A, que en conjunto suman 9,39 hectáreas.	Ley N° 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente. <i>Art. 11 bis. Los proponentes no podrán, a sabiendas, fraccionar sus proyectos o actividades con el objeto de variar el instrumento de evaluación o de eludir el ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Será competencia de la Superintendencia del Medio Ambiente determinar la infracción a esta obligación y requerir al proponente, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, para ingresar adecuadamente al sistema.</i> <i>No se aplicará lo señalado en el inciso anterior cuando el proponente acredite que el proyecto o actividad corresponde a uno cuya ejecución se realizará por etapas.</i> <i>Art. 10. 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, entre otros, los siguientes:</i> <i>(...) h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas”.</i>



	<p>Decreto Supremo N° 40/2012 Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación Ambiental.</p> <p>Art. 3. "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, entre otros, los siguientes:</p> <p>"(...) h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.</p> <p>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:</p> <p>(...) h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas".</p>
--	---

II. **CLASIFICAR**, sobre la base de los antecedentes que constan al momento de la emisión del presente acto, el hecho N° 1 como infracción grave en virtud del numeral 2 letra d) del artículo 36 de la LO-SMA, que establece que son infracciones graves los hechos, actos u omisiones que contravengan las disposiciones pertinentes y que involucren la ejecución de proyectos o actividades del artículo 10 de la ley N° 19.300 al margen del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, si no están comprendidos en los supuestos de la letra f) del número anterior.

Cabe señalar que respecto a las infracciones graves, la letra b) del artículo 39 de la LO-SMA determina que éstas podrán ser objeto de revocación de la resolución de calificación ambiental, clausura, o multa de hasta cinco mil unidades tributarias anuales.

Sin perjuicio de lo anterior, la clasificación de las infracciones antes mencionadas, podrá ser confirmada o modificada en la propuesta de dictamen que establece el artículo 53 de la LO-SMA, en el cual, sobre la base de los antecedentes que consten en el presente expediente, el Fiscal Instructor propondrá la absolución o sanción que a su juicio corresponda aplicar. Lo anterior, dentro de los rangos establecido en el artículo 39 de la LO-SMA y considerando las circunstancias establecidas en el artículo 40 de la LO-SMA, para la determinación de las sanciones específicas que se estime aplicar.

III.- **SOLICITAR AL SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE** la adopción de medidas provisionales. En atención a los antecedentes señalados en la parte expositiva de este acto administrativo, se resuelve solicitar al Superintendente del Medio Ambiente que decrete las medidas establecidas en la letra a) del artículo 48 de la LO-SMA para la corrección, seguridad o control que impidan la continuidad en la producción del riesgo o daño, y letra d) del artículo 48 de la LO-SMA para la detención del funcionamiento de las instalaciones, que en este caso se traduciría en la paralización de obras de construcción, con el objeto de evitar un daño inminente al medio ambiente y a la salud de las personas. Se recomienda que la medida mencionada sea implementada en los siguientes términos:



- a) Ordenar la detención de toda obra de construcción que actualmente se esté ejecutando en el lote 4R, ubicado en la Zona R7 del Plan Regulador de la comuna de Peñalolén, Región Metropolitana, consistentes en movimientos de tierra, despejes de terreno, remoción de especies arbustivas y árboles, y tala de bosque nativo, destronque, y obras de urbanización, así como la detención o inicio de toda obra complementaria a ello, por parte de Inmobiliaria Macul S.A., mientras no cuente con Resolución de Calificación Ambiental que apruebe la ejecución de un proyecto inmobiliario en las zonas señaladas, por el período de 30 días corridos, en los términos del artículo 48 de la LO-SMA.

IV.- OTORGAR EL CARÁCTER DE INTERESADO en el presente procedimiento, de acuerdo al artículo 21 de la LO-SMA y 21 de la Ley N° 19.880, a la Junta de Vecinos de la Comunidad Ecológica de Peñalolén representada por su Presidente, don Cristian Andrade Madrid.

V.- TÉNGASE PRESENTE los siguientes plazos y reglas respecto de las notificaciones. De conformidad con lo dispuesto en el inciso primero de los artículos 42 y 49 de la LO-SMA, el infractor tendrá un plazo de 10 días hábiles para presentar un programa de cumplimiento y de 15 días hábiles para formular sus descargos respectivamente, ambos plazos contados desde la notificación del presente acto administrativo.

Las notificaciones de las actuaciones del presente procedimiento administrativo sancionador se harán por carta certificada en el domicilio registrado por el regulado en la Superintendencia del Medio Ambiente o en el que se señale en la denuncia, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 49 y 62 de la LO-SMA, y en el inciso primero del artículo 46 de la Ley N° 19.880 que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado. Sin perjuicio de lo anterior, esta Superintendencia podrá notificar, cuando lo estime pertinente, en las formas señaladas en los incisos tercero y cuarto del aludido artículo 46 de la antedicha Ley N° 19.880.

VI.- ENTIÉNDASE SUSPENDIDO el plazo para presentar descargos, desde la presentación de un Programa de Cumplimiento, en el caso que así fuese, hasta que se resuelva la aprobación o rechazo del mismo.

VII.- TÉNGASE PRESENTE el deber de asistencia al cumplimiento. De conformidad a lo dispuesto a la letra u) del artículo 3° de la LO-SMA y en el artículo 3° del Decreto Supremo N° 30, de 20 de agosto de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que Aprueba Reglamento sobre Programa de Cumplimiento, Autodenuncia y Planes de Reparación, hacemos presente al titular que esta Superintendencia puede proporcionar asistencia a los sujetos regulados sobre los requisitos y criterios para la presentación de un programa de cumplimiento. Para lo anterior, deberá enviar un correo electrónico a: [REDACTED]

Asimismo, como una manera de asistir al regulado, la División de Sanción y Cumplimiento definió la estructura metodológica que debiera contener un programa de cumplimiento, especialmente, con relación al plan de acciones y metas y su respectivo plan de seguimiento, para lo cual se desarrolló una guía metodológica que se encuentra disponible en el siguiente sitio web: <http://www.sma.gob.cl/index.php/documentos/documentos-de-interes/documentos/guias-sma>

VIII.- TENER POR INCORPORADOS AL EXPEDIENTE SANCIONATORIO, las Actas de Inspección Ambiental e Informe de Fiscalización Ambiental señalados en la presente resolución y los actos administrativos de la Superintendencia del Medio Ambiente a los que se hace alusión en la presente formulación de cargos. Se hace

presente que el acceso por parte de los interesados al expediente físico se realiza por medio de su consulta en las oficinas de esta Superintendencia en el horario de atención de público, y que adicionalmente, estos se encuentran disponibles, sólo para efectos de transparencia activa, en el siguiente sitio web <http://snifa.sma.gob.cl/RegistroPublico/ProcesoSancion> o en el vínculo SNIFA de la página web <http://www.sma.gob.cl>, con excepción de aquellos que por su tamaño o características no puedan ser incorporados al sistema digital, los que estarán disponibles en el expediente físico.

IX. SOLICITAR, que las presentaciones y los antecedentes adjuntos que sean remitidos a esta Superintendencia en el contexto del presente procedimiento sancionatorio, cuenten con un respaldo digital en CD.

X. NOTIFÍQUESE POR CARTA CERTIFICADA, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la ley N° 19.880, al representante legal de Inmobiliaria Macul S.A., y al representante de la Junta de Vecinos de la Comunidad Ecológica de Peñalolén don Cristian Andrade Madrid.



Catalina Uribarri Jaramillo
Catalina Uribarri Jaramillo
Fiscal Instructora de la División de Sanción y Cumplimiento
Superintendencia del Medio Ambiente



COJ/MMG

Carta certificada:

- Representante Legal Empresa Inmobiliaria Macul S.A., Rol Único Tributario N° 96.599.270-7, Quilín N° 1.400, comuna de Peñalolén, Región Metropolitana.
- Cristian Andrade Madrid, presidente de la Junta de Vecinos de la Comunidad Ecológica de Peñalolén, Rol Único Tributario N° [REDACTED]

CC:

- División de Sanción y Cumplimiento SMA.
- División de Fiscalización SMA.
- Fiscalía SMA.
- Oficina SMA Región Metropolitana de Santiago.