



**FORMULA CARGOS QUE INDICA A INMOBILIARIA
TORO MAZOTE 115 S.A.**

RES. EX. N°1/ ROL D-024-2017

Santiago, 04 MAY 2017

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 ("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° 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 Supremo N° 40, de 30 de octubre de 2012, del Ministerio de Medio Ambiente, que Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental ("D.S. N° 40/2012"); en el Decreto con Fuerza de Ley N° 3, de 11 de septiembre de 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, y sus respectivas modificaciones (Resolución Exenta N° 906, de 29 de septiembre de 2015, Resolución Exenta N° 461, de 23 de mayo de 2016, y Resolución Exenta N° 40, de 20 de enero de 2017, rectificada a su vez por la Resolución Exenta N° 95, de 10 de febrero de 2017), todas de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N° 731, de 8 de agosto de 2016, y sus posteriores modificaciones (Resolución Exenta N° 21, de 16 de enero de 2017, y Resolución Exenta N° 40, de 20 de enero de 2017, rectificada a su vez por la Resolución Exenta N° 95, de 10 de febrero de 2017), todas de la Superintendencia de 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:

**I. Antecedentes del Proyecto y de la Unidad
Fiscalizable "Edificio Toro Mazotte N° 115"**

1. Que, con fecha 24 de septiembre de 2015, se ingresó al sistema electrónico del Sistema de Evaluación Ambiental ("SEIA"), una Declaración de Impacto Ambiental ("DIA"), por parte de la empresa "Inmobiliaria Toro Mazote 115 S.A.", ("la empresa") por el proyecto "Toro Mazotte 115", a desarrollarse en la comuna de Estación Central en la misma dirección, en virtud de la tipología de ingreso de la letra h.1.3 del artículo 3 del D.S N° 40/2012, que dispone que los proyectos inmobiliarios que se ejecuten en zonas latentes o saturadas deberán ingresar al SEIA si se emplazan en una superficie igual o superior a 7 hectáreas o consultan la construcción de 300 o más viviendas;

2. Que, en efecto, el proyecto en cuestión, según informa la DIA, pretendía la construcción de un edificio de dos torres, de 38 pisos de altura y tres niveles subterráneos, contemplándose un total de 1.078 departamentos habitacionales, de los cuales 538 pertenecerían a la "Torre A" y 540 a la "Torre B", Asimismo, contempla 2 locales comerciales y una dotación de 195 estacionamientos y 305 bodegas. Todo lo anterior, en un terreno de 2.259,1 m², pretendiendo una superficie construida de 50.187,29 m²;

3. Que, tras la evaluación ambiental, luego de emitirse 2 Adendas Complementarias y el Informe Consolidado de Evaluación ("ICE"), con fecha 6 de junio de 2016, se emitió la Resolución Exenta N° 297, por parte de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana de Santiago, que califica ambientalmente de forma **desfavorable** el proyecto, por generar o presentar los efectos, características o circunstancias del literal c) del artículo 11 de la Ley N° 19.300 y el literal b) del artículo 7 del D.S. N° 40/2012, que disponen lo siguiente:

*"Art. 11 Los proyectos o actividades enumerados en el artículo precedente requerirán la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, si generan o presentan a lo menos uno de los siguientes efectos, características o circunstancias: (...) c) **Reasentamiento de comunidades humanas, o alteración significativa de los sistemas de vida y costumbres de grupos humanos** (énfasis agregado).*

Y;

*"Artículo 7.- Reasentamiento de comunidades humanas, o alteración significativa de los sistemas de vida y costumbres de grupos humanos. El titular deberá presentar un Estudio de Impacto Ambiental si su proyecto o actividad genera reasentamiento de comunidades humanas o alteración significativa de los sistemas de vida y costumbres de grupos humanos (...) A objeto de evaluar la alteración significativa a los sistemas de vida y costumbres de los grupos humanos, se considerará la generación de efectos adversos significativos sobre la calidad de vida de éstos, en consideración a la duración o magnitud de cualquiera de las siguientes circunstancias: (...) b) **La obstrucción o restricción a la libre circulación, conectividad o el aumento significativo de los tiempos de desplazamiento** (énfasis agregado).*

Finalmente, cabe consignar que la Resolución Exenta N° 297, en su Resuelvo segundo, indica lo siguiente:



"Hacer presente que el proyecto Toro Mazotte 115, de Inmobiliaria Toro Mazotte 115 S.A. no se podrá ejecutar y que los órganos de la administración del Estado con competencia ambiental no podrán otorgar las correspondientes autorizaciones o permisos, en razón del impacto ambiental del referido proyecto, aun cuando se satisfagan los demás requisitos legales, en tanto no se les notifique pronunciamiento en contrario" (énfasis agregado);

4. Que, posteriormente, el 22 de julio de 2016, Inmobiliaria Toro Mazotte 115, presentó un recurso de reclamación ante el Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental, en virtud del artículo 20 de la Ley N° 19.300. Dicho recurso fue rechazado por la Resolución Exenta N° 1.422, de 13 de diciembre de 2016;

5. Que, finalmente, con fecha 3 de febrero de 2017, se ingresó por parte de Inmobiliaria Toro Mazotte 115 S.A., una reclamación ante el Segundo Tribunal Ambiental de Santiago, en virtud del artículo 17 N° 5 de la Ley N° 20.600, bajo el ROL R 147-2017, encontrándose fijada la vista de la causa para dicho procedimiento, para el día 28 de junio de 2017";

II. Denuncias, Inspecciones Ambientales y Requerimientos de Información

6. Que, con fecha 30 de marzo de 2017, esta Superintendencia del Medio Ambiente, recibió el Ordinario RYRA N° 265, de la Secretaría Regional del Ministerio de Medio Ambiente de la Región Metropolitana de Santiago, que denuncia y solicita la intervención de esta Superintendencia, ante la ejecución del proyecto inmobiliario Edificio Toro Mazotte 115, que no contaría con calificación ambiental favorable, por cuanto el proyecto generaría o presentaría los efectos, características o circunstancias del literal c) del artículo 11 de la Ley N° 19.300 y literal b) del artículo 7 del D.S. N° 40/2012. La denuncia acompaña la presentación "Área sin Norma Comunal en Estación Central Diagnóstico y Propuestas de Mejoramiento Urbano" elaborada por la Intendencia de la Región Metropolitana de Santiago;

7. Que, luego, con fecha 4 de abril de 2017, se recibió el Ordinario N° 1432, del Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo, que informa el eventual incumplimiento del artículo 8 de la Ley N° 19.300, producto de lo constatado por su servicio en terreno el 6 de febrero de 2017, por parte de proyectos inmobiliarios en la comuna de Estación Central, encontrándose dentro de ellos el Edificio Toro Mazotte 115, para el cual, pese a haberse rechazado la DIA presentada, se verificó en terreno la "instalación de faenas y la llegada de un camión con enfierradura, así como obreros bajando y acopiando materiales";

8. Que, producto de lo anterior, con fecha 7 de abril de 2017, profesionales de la Superintendencia del Medio Ambiente concurren a fiscalizar el proyecto ubicado y denominado Toro Mazotte N° 115, en la comuna de Estación Central, con el objeto de verificar en terreno el estado de fase del proyecto;

9. Que, en la referida fiscalización, personal de la empresa relató que el terreno ubicado en Toro Mazotte N° 115, era administrado en ese momento por la empresa Constructora SUKSA, y que se utilizaba como bodega desde noviembre de 2014 para el apoyo de la construcción de otros edificios de esa empresa, ubicados en Toro Mazotte N° 110 y en Conde del Maule N° 4.160. El primer proyecto se encuentra construido y ya en etapa de entrega y el segundo se encuentra en etapa de instalación de fundaciones, según lo relatado por el personal;

10. Que, consultado el Registro de Comercio, se verificó que para la constitución de la Sociedad Administradora de Fondos SUKSA S.A., en la Notaría N° 37 de Santiago, concurren Daniel Andrés Bossonney Chauvaud, Cédula de Identidad N° [REDACTED] y Armando Ide Nualart, Cédula de Identidad [REDACTED]. Por su parte, para la constitución de la Sociedad Inmobiliaria Toro Mazotte 115 S.A., concurren con fecha 7 de noviembre de 2013, las mismas personas en la Cuadragésimo Octava Notaría de Santiago;

11. Que, se constató en terreno el "*acopio de fierros en el denominado patio de enfierraduras en forma de pilares y cadenas, al lado de baldosas y cerámicas. Se observó trabajos de corte de fierros. En el lugar se observó containers*". Estos últimos *containers*, según lo indicado por personal de la empresa presente al momento de la fiscalización, estarían habilitados "*como camarines, baños, oficinas y bodegas pequeñas*";

12. Que, en la actividad de inspección se solicitó la siguiente documentación, la que fue entregada en el acto:

- (i) Permiso de Edificación N° 81-2015, de 1 de Junio de 2015 otorgado para obra nueva destinada a vivienda y comercio ubicada en Toro Mazotte N° 115, asociada a la Solicitud de Permiso de Edificación N° 156-2015;
- (ii) Autorización de Obras preliminares y/o demolición N° 61-2015, otorgado para instalación de faenas de en Toro Mazotte N° 115, de 15 de octubre de 2015.
- (iii) *Layout* de "Instalación de Faena: Obra Toro Mazotte N° 115", de 10 de Junio de 2015;

13. Que, de los resultados y conclusiones de la inspección ambiental del 7 de abril de 2017, del acta respectiva y el análisis de información efectuado por la División de Fiscalización de la SMA, se dejó constancia en el Informe de Fiscalización Ambiental **DFZ-2017-626-XIII-SRCA-IA**;

14. Que, en consecuencia, la fiscalización concluye que se constataron edificaciones, bodegas y unidades provisorias destinadas al apoyo administrativo y logístico de obras, dentro de las que se cuentan baños, bodegas y oficinas;





15. Que, posteriormente, se requirió la siguiente información a la Ilustre Municipalidad de Estación Central, mediante el Ordinario N° 954, de 12 de abril de 2017, respecto al proyecto "Edificio Toro Mazotte N° 115":

- (i) Permisos de Edificación y sus modificaciones, así como cualquier Permiso de Instalación de Faenas (en el marco de los documentos de "Autorización de Obras Preliminares y/o Demolición").
- (ii) Solicitud de aprobación, planos y demás antecedentes, debidamente suscritos por el propietario y los profesionales, correspondientes del expediente S.O.P.D. - 5.1.3./5.1.4 N° 1548-2015, citado en la sección de "Vistos", punto C, del Permiso de "Autorización de Obras preliminares y/o demolición" N° 61-2015, de fecha 15 de octubre de 2015.

16. Que, en virtud de lo anterior, la Municipalidad entregó de forma presencial, con fecha 24 de abril de 2017, la siguiente información:

- (i) Autorización de Obras Preliminares y/o Demolición (A.O.P.D.) 11-2015, referido a "Instalación de Faenas" para la dirección Toro Mazotte N° 115 (S.O.P.D. N° 2456-14).
- (ii) Autorización de Obras Preliminares y/o Demolición (A.O.P.D.) 49-2015, referido a "Demolición Total" (S.O.P.D. N° 1477-2015) para la dirección Toro Mazotte N° 115.
- (iii) Autorización de Obras Preliminares y/o Demolición (A.O.P.D.) 61-2015, referido a "Instalación de Faenas" para la dirección Toro Mazotte N° 115 (S.O.P.D. N° 1548-2015).
- (iv) Autorización de Obras Preliminares y/o Demolición (A.O.P.D.) 67-2015, referido a "Excavaciones, entibaciones y/o Socialzado" (S.O.P.D. N° 1549-2015) para la dirección Toro Mazotte N° 115.
- (v) Solicitud de Permiso de Edificación (S.P.E.) 156-2015 para la dirección Toro Mazotte N° 115.
- (vi) Permiso de Edificación (P.E.) 81-2015 para la dirección Toro Mazotte N° 115 para obra nueva destinada a vivienda y comercio, de fecha 1 de junio de 2015;

17. Que, de la documentación entregada, se extrae que la Inmobiliaria obtuvo un permiso de edificación el 1 de junio de 2015, para construir una obra nueva destinada a vivienda y comercio con una superficie edificada total de 50.049,09 m², de 38 pisos, de 1.078 viviendas, 2 locales comerciales, 290 bodegas y estacionamientos, ubicado en Toro Mazotte N° 115. Asimismo, obtuvo la aprobación para instalación de faenas para la dirección Toro Mazotte N° 115, con fecha 15 de octubre de 2015, por medio de la Autorización de Obras Preliminares y/o Demolición N° 61-2015;

18. Que, la DIA originalmente presentada por la empresa Inmobiliaria Toro Mazote 115, establece lo que se entenderá por instalación de faenas para ese proyecto, indicando en el punto 4.3, lo siguiente:

“Corresponde al establecimiento de cierres y elementos temporales, tales como bodegas, oficinas, servicios higiénicos, recinto para obreros, letreros de obras, además de instalaciones provisorias de electricidad, alcantarillado y agua potable (...)” (énfasis agregado);

19. Que, asimismo, la DIA y la Resolución Exenta N° 297, definen el hito de inicio de ejecución del proyecto, que se corresponde con la instalación de faenas:

DIA “A.5.2. Fecha estimada de inicio y término de la fase: *Se ha estimado que el inicio de la fase de construcción se realice en Febrero de 2016, considerando una duración aproximada de 48 meses. El hito que da inicio a esta etapa corresponde a la obtención del permiso y posterior instalación de faenas. Cabe mencionar que esta situación estará sujeta a los plazos de obtención de la RCA correspondiente y permisos respectivos otorgados por la autoridad competente” (énfasis agregado).*

RCA 297/2016 “Considerando 4.3. Partes, obras y acciones que componen el proyecto. 3. Fase de construcción: Instalación de faenas: *Corresponde al establecimiento de cierres y elementos temporales, tales como bodegas, oficinas, servicios higiénicos, recinto para obreros, letreros de obras, además de instalaciones provisorias de electricidad, alcantarillado y agua potable (...) (énfasis agregado).*

20. Que, en la siguiente tabla se resume la información del proyecto, proveniente tanto de los permisos otorgados por la Dirección de Obras Municipales de Estación Central, como por lo señalado en la rechazada DIA del proyecto “Edificio Toro Mazotte 115”:



Tabla N° 1: Resumen Proyecto Edificio Toro Mazotte N° 115

Documento	Fecha	Pisos	Estacionamientos	Superficie edificada total m ²	Locales comerciales	Bodegas	Viviendas
Permiso de Edificación 81-2015	01.06.2015	38	201	50.049,09	2	269	1.078 en total
DIA "Edificio Toro Mazotte 115"	24.09.2015	38	195	50.187,29	2	305	1.078 (538 en "Torre A" y 540 en "Torre B")

Fuente: Elaboración propia en base a permiso de edificación N° 81-2015 y a DIA "Edificio Toro Mazotte 115"

21. Que, mediante Memorandum N° 250, de 2 de mayo de 2017, de la División de Sanción y Cumplimiento de esta Superintendencia, se procedió a designar a Catalina Uribarri Jaramillo como Fiscal Instructora Titular del presente procedimiento administrativo sancionatorio, y a Loreto Hernández Navia como Fiscal Instructora Suplente;

RESUELVO:

I. FORMULAR CARGOS a Inmobiliaria Toro Mazotte 115, Rol Único Tributario N° 76.377.085-0, por las siguientes infracciones:

1. El siguiente hecho, acto u omisión que constituye infracción conforme al artículo 35 letra b) de la LO-SMA, en cuanto ejecución de proyecto para el cual la ley exige Resolución de Calificación Ambiental, sin contar con ella:

N°	Hecho constitutivo de infracción	Condiciones, normas y medidas eventualmente infringidas
1	Haber iniciado la ejecución del proyecto Inmobiliario Toro Mazotte 115, sin contar con RCA favorable, lo cual se verificó en terreno por la instalación de faenas que mantiene la empresa en la dirección Toro Mazotte N° 115, comuna de Estación Central.	<p>Ley N°19.300, que Aprueba Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente <i>Artículo 8: Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley.</i></p> <p><i>Artículo 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 los siguientes (...) h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas (énfasis agregado).</i></p> <p>D.S. N° 40/2012 del Ministerio de Medio Ambiente, que Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental <i>Artículo 3: Tipos de proyectos o actividades. 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</i></p>

	<i>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 (énfasis agregado).</i>
--	--

II. **CLASIFICAR**, sobre la base de los antecedentes que constan al momento de la emisión del presente acto, la infracción al artículo 35 letra b) N° 1 de la Tabla contenida el Resuelvo I como grave, en virtud de la letra d) del numeral 2 del artículo 36 de la LO-SMA, según la cual son infracciones graves los hechos, actos u omisiones que contravengan las disposiciones pertinentes y que, alternativamente 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.

Cabe señalar que la letra b) del artículo 39 de la LO-SMA dispone que las infracciones graves 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 (la) Fiscal Instructor (a) 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. **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, 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.

IV. **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.

V. **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,





se hace 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>

VI. TENER POR INCORPORADOS al expediente sancionatorio, el Acta de Inspección Ambiental e Informe de Fiscalización Ambiental señalados en la presente Resolución, los actos administrativos de la Superintendencia del Medio Ambiente, así como otros antecedentes sectoriales 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/v2/Sancionatorio>, 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.

VII. 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.

VIII. NOTIFICAR POR CARTA CERTIFICADA, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la Ley N° 19.880, a Armando Ide Nualart, representante legal de Inmobiliaria Toro Mazotte 115 S.A., domiciliado en Avenida Andrés Bello N° 2.777, piso 24, comuna de Las Condes, Región Metropolitana de Santiago.




Catalina Urbarri Jaramillo

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

Carta Certificada:

- Armando Ide Nualart, representante legal de Inmobiliaria Toro Mazotte 115 S.A., domiciliado en Avenida Andrés Bello N° 2.777, piso 24, comuna de Las Condes, Región Metropolitana de Santiago.

C.C.:

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.



- María Isabel Mallea Álvarez, Jefa de la oficina de la Región Metropolitana, División de Fiscalización, Superintendencia del Medio Ambiente.