

DGP

FORMULA CARGOS QUE INDICA A CONSTRUCTORA JOMAR SPA, INMOBILIARIA JOMAR SPA, AGRÍCOLA CONQUIL LIMITADA E INMOBILIARIA BOSQUES DE ENTRERÍOS SPA, TITULARES DEL PROYECTO DE VIVIENDAS SOCIALES SECTOR ALERCE

RES. EX. N°1 / ROL D-159-2025

SANTIAGO, 1 DE JULIO DE 2025

VISTOS:

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, “LOSMA”); en la Ley N° 18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; 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 con Fuerza de Ley N° 3, de 13 de mayo de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N° 2.207, de 25 de noviembre de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija la Organización Interna de la Superintendencia del Medio Ambientes; en la Resolución Exenta RA 119123/152/2023, de 30 de octubre de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que nombra Jefatura de División de Sanción y Cumplimiento; en la Resolución Exenta N° 1026, de 26 de mayo de 2025, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija las Reglas de Funcionamiento de Oficina de Partes, Oficinas Regionales y Sección de Atención a Público y Regulados de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “Res. Ex. N° 1026/2025”); y, en la Resolución N° 36, de 19 de diciembre de 2024, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas Sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

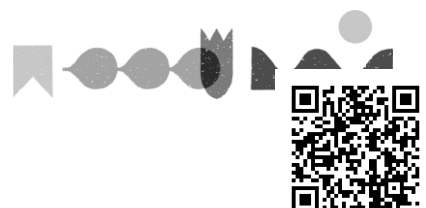
1. Conforme a lo establecido en los artículos 2°, 3° y 35 de la LOSMA, la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante e indistintamente, “SMA” o “Superintendencia”) es el servicio público creado para ejecutar, organizar y coordinar la fiscalización y seguimiento de los instrumentos de gestión ambiental que establece la ley, así como imponer sanciones en caso de que se constaten infracciones a estas.

I. IDENTIFICACIÓN DEL PRESUNTO INFRACTOR Y DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

2. Constructora Jomar SpA, Rol Único Tributario N°79.816.000-1, Inmobiliaria Jomar SpA, Rol Único Tributario N°77.853.970-5, Agrícola Conquil Limitada, Rol Único Tributario N° 76.165.716-K, Inmobiliaria Bosques De Entreríos Spa, Rol Único Tributario N° 76.379.560-8 (en adelante e indistintamente, “las empresas”, o, “los titulares”), son titulares del proyecto denominado “Viviendas Sociales Sector Alerce”, asociados a la Unidad

Superintendencia del Medio Ambiente, Gobierno de Chile

Sitio web: portal.sma.gob.cl



Fiscalizable del mismo nombre (en adelante e indistintamente “UF”). Dicha UF se localiza en el sector Los Alerces de la Ruta V-501, comuna de Puerto Montt, Región de Los Lagos.

3. El proyecto se desarrolla bajo la modalidad del “Programa de Fondo Solidario de Elección de Vivienda”, regulado por el D.S. N°49/2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo¹, y consiste en la construcción de un conjunto habitacional que contempla construir **317 viviendas** sociales a desarrollarse en un predio de 8,09 hectáreas. Las viviendas se entregarán a dos Comités de Viviendas: “Comité Don Arturo” y “Comité Buen Vivir”. El primer comité recibirá 159 viviendas; en tanto que el segundo, 158 viviendas².

4. Así las cosas, el proyecto abarca la construcción de dos (2) Conjuntos Habitacionales; uno para cada comité. Por un lado, el Conjunto Habitacional Don Arturo (en adelante, “Conjunto CDA”) se desarrolla en el predio denominado “lote 3-2”; y, el Conjunto Habitacional Buen Vivir (en adelante, “Conjunto CBV”) se desarrolla en el “lote 3-3”. Estos lotes son colindantes y formaban parte del mismo predio matriz, cuyo Rol de Avalúo Fiscal era el N°2190-200³.

5. Así, en base a los antecedentes recién expuestos, el proyecto puede sistematizarse -preliminarmente- de la siguiente forma:

Tabla 1. Viviendas que componen el proyecto

Conjunto Habitacional	Lote	Comité	Viviendas	Superficie	Rol
Conjunto CDA	3-2	Comité Don Arturo	159	4,08	2190-200
Conjunto CBV	3-3	Comité Buen Vivir	158	4,01	2885-7
Proyecto Viviendas Sociales Sector Alerce			317	8,09	-

Fuente: Elaboración propia.

6. El proyecto se desarrolla fuera de la zona urbana de la comuna de Puerto Montt, es decir, se emplaza en una zona rural, y no cuenta con un Instrumento de Planificación Territorial aplicable. Se hace presente, además, que la comuna de Puerto Montt fue declarada zona saturada por material particulado MP2,5 mediante el D.S. N°24/2020, del Ministerio de Medio Ambiente, de 25 de septiembre de 2020.

7. Finalmente, a la fecha de la presente resolución, el Conjunto Habitacional Don Arturo se encuentra construido, y, por otro lado, la construcción del Conjunto Habitacional Buen Vivir se encuentra en obras preliminares de su fase de construcción. Así, conforme a la imagen que se presenta a continuación, se visualiza la construcción del Conjunto CDA, y, a su derecha, el terreno despejado para la construcción del Conjunto CBV.

¹ Conforme a “Contrato de Construcción para operaciones colectivas con proyecto habitacional”, celebrado por los Comités (por separado) con los titulares.

² Para referirnos a cada parte del proyecto se señalará “Conjunto Habitacional Don Arturo”, o, “Conjunto CDA” y, “Conjunto Habitacional Buen Vivir”, o, “Conjunto CBV”.

³ Mediante Certificado N° 873587, de 6 de octubre de 2021, emitido por el Servicio de Impuestos Internos, certifica que el Rol Matriz 2190-200 dará origen a los números de rol de avalúo 2885-6, tratándose del lote 3-1, 2885-7, tratándose del lote 3-3, y, se conserva el rol matriz en lote 3-2.

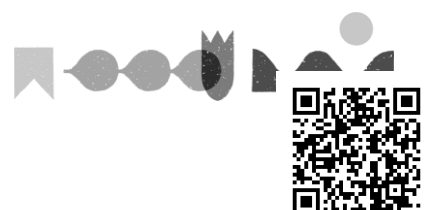


Imagen 1. Imagen satelital de la unidad fiscalizable, 10 de marzo de 2025



Fuente: Google Earth, 2025.

II. ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO

A. Denuncias

8. Mediante la presente formulación de cargos se abordan las denuncias y petición de organismo sectorial incorporadas en la siguiente tabla:

Tabla 2. Petición de organismo sectorial consideradas en la formulación de cargos

ID	Fecha de ingreso	Organismo	Materias denunciadas
231-X-2024	3 de mayo de 2024	Ministerio de Vivienda y Urbanismo;	Se informa respecto de un potencial fraccionamiento de proyecto de viviendas sociales, a partir de denuncia de DOM de Puerto Montt, que a su vez informa que ha recibido solicitudes de Permiso de Loteo con Construcción simultánea, a desarrollarse en área rural, los cuales cuentan con Informe Favorable para la construcción emitido por MINVU.

Fuente: Elaboración propia conforme a la petición de organismo sectorial recibida.

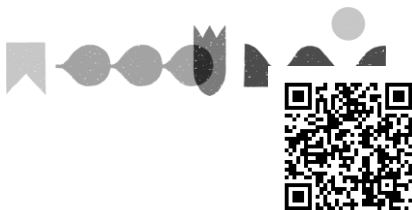


Tabla 3. Denuncia considerada en la formulación de cargos.

ID	Fecha de ingreso	Materias denunciadas
229-X-2024	27 de mayo de 2024	Denuncia la construcción de un proyecto inmobiliario del Serviu en zona rural, fuera de la planificación urbana, en zona de inundación del Río Negro, sin existir evaluación ambiental.

Fuente: Elaboración propia conforme a la denuncia recibida.

B. Gestiones realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente

i. Informes de fiscalización ambiental

a) *Informe de Fiscalización DFZ-2024-2087-X-SRCA*

9. Con fecha 14 de junio de 2024, fiscalizadores de esta Superintendencia realizaron una actividad de inspección ambiental en la UF junto con un examen de información asociada a esta.

10. Con fecha 15 de noviembre de 2024, se derivó a la División de Sanción y Cumplimiento, el expediente de fiscalización ambiental DFZ-2024-2087-X-SRCA, que contiene el acta de fiscalización y el informe técnico de inspección ambiental (y sus anexos), que detalla las actividades de inspección ambiental y examen de información realizadas por la SMA y sus conclusiones.

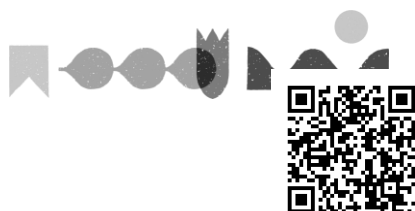
III. HECHOS CONSTITUTIVOS DE INFRACCIÓN

A. **Infracciones contempladas en el artículo 35, letra n), de la LOSMA**

11. Conforme a lo dispuesto en el artículo 35, letra n), de la LOSMA, corresponde exclusivamente a la SMA el ejercicio de la potestad sancionadora respecto de las siguientes infracciones: “n) *El incumplimiento cualquiera de toda otra norma de carácter ambiental que no tenga establecida una sanción específica.*”.

12. En este sentido, el artículo 8 de la Ley N°19.300, establece que “[l]os 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”.

13. Ello, en concordancia con lo señalado por el artículo 11 bis de la Ley N°19.300, el cual señala que: “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 (énfasis agregado).

14. En esta línea, el fraccionamiento constituye una infracción dirigida a ***“defraudar el normal funcionamiento del SEIA, lo que se logra mediante la fragmentación, división o exclusión de ciertas partes, obras u acciones pertenecientes a un mismo proyecto, con el propósito de aparentar que son dos o más unidades operativas independientes, provocando la alteración o manipulación del análisis y la evaluación de los impactos ambientales, debido a que, con ello, se varía el instrumento de evaluación o se elude la obligación de sometimiento al SEIA”***⁴ (énfasis agregado). En igual sentido, la doctrina ha señalado que la precitada infracción constituye un “fraude a la ley”⁵, que se verifica cuando un titular fracciona a sabiendas un proyecto o actividad con tal de que este ingrese al SEIA por medio de una Declaración de Impacto Ambiental -y no por un Estudio de Impacto Ambiental-; o bien, no se someta al SEIA.

15. A partir de la actividad de fiscalización y examen de información referido, ha sido posible detectar los siguientes hallazgos o desviaciones susceptibles de ser subsumidas en el artículo 35, letra b), de la LOSMA.

A.1 Fraccionamiento de un proyecto inmobiliario con tal de eludir el SEIA

16. A continuación, analizaremos los antecedentes que permiten a esta Superintendencia concluir la existencia de fraccionamiento del proyecto “Viviendas Sociales Sector Alerce” con el objetivo de eludir el SEIA.

1) Unidad de proyecto

a. Misma titularidad

17. Como se mencionó previamente, el proyecto se desarrolla en predios colindantes, en los lotes N° 3-2 y 3-3, los cuales eran parte del predio original de Rol de Avalúo Fiscal N° 2190-200 (en adelante, “predio matriz”).

18. El predio matriz era de propiedad de la empresa Inmobiliaria Quebec Limitada. Ahora bien, tras el proceso de subdivisión predial que originó los lotes 3-1, 3-2 y 3-3, y las respectivas compraventas de cada lote; los propietarios y titulares de cada lote son los siguientes⁶:

⁴ Considerando cuadragésimo séptimo, de la Sentencia del Tercer Tribunal Ambiental, Rol R-42-2022, de 16 de abril de 2025.

⁵ BERMÚDEZ, Jorge (2013): Fundamentos de Derecho Ambiental, 2ª edición (Valparaíso, Ediciones Universitarias de Valparaíso), p. 301.

⁶ Según se indica en los contratos de construcción respectivos, firmados por cada Comité de Vivienda con la empresa contratista y la entidad patrocinante.

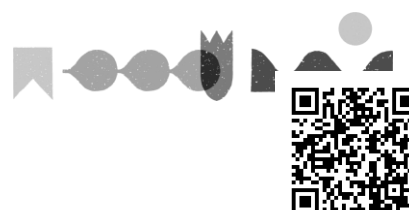


Tabla 4. Relación predio matriz y subdivisión correspondiente

Rol Predio Matriz	Propietario original	Lotes	Roles de Avalúo	Propietarios durante la tramitación del proyecto
2190-200	Inmobiliaria Quebec Limitada.	3-1	2885-6	Sin información.
		3-2	2190-200	Inmobiliaria Quebec Limitada y, posteriormente, Agrícola Conquil Limitada.
		3-3	2885-7	Inmobiliaria Bosques de Entreríos SpA.

Fuente: elaboración propia a partir de IFA.

19. Luego, tanto las empresas Inmobiliaria Quebec Limitada⁷ como Inmobiliaria Bosques de Entreríos, en su calidad de dueños del predio, tramitaron por separado las solicitudes de loteo con construcción simultánea, para la construcción de cada conjunto de viviendas. Es decir, Inmobiliaria Quebec Ltda. tramitó dicha solicitud para la construcción de las 159 viviendas sociales que componen el Conjunto Don Arturo; y, por su parte, Inmobiliaria Bosques de Entreríos SpA tramitó la solicitud para la construcción de las 158 viviendas sociales que componen el Conjunto Buen Vivir.

20. Posteriormente, con fecha 30 de diciembre de 2021, Agrícola Conquil Limitada absorbió a la sociedad Inmobiliaria Quebec Limitada, “produciéndose la disolución de esta y, asume la sociedad absorbente todo el activo y pasivo, derecho y obligaciones de aquella”⁸. De esta forma, Agrícola Conquil Ltda. pasó a ser la dueña del lote 3-2.

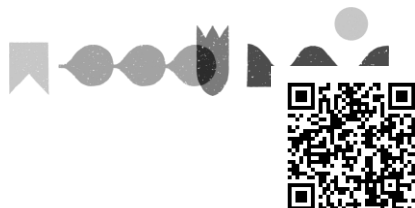
21. Por otro lado, cabe tener a la vista los “Contratos de construcción para operaciones colectivas con proyecto habitacional”⁹, celebrados entre los respectivos comités, la Inmobiliaria Jomar SpA y Constructora Jomar SpA. Tanto para el conjunto habitacional CDA como CBV la empresa Inmobiliaria Jomar SpA concurre en su calidad de Entidad Patrocinante y, por su parte, la empresa Constructora Jomar SpA, en su calidad de contratista.

22. Por esto, a la Inmobiliaria Jomar SpA le cabe un rol de prestar “los servicios de **asistencia técnica, jurídica y social necesarios para la obtención de una solución habitacional**. (...)”, donde se comprometía a ingresar (...) “un proyecto habitacional perteneciente a la tipología Construcción de Nuevos Terrenos al Serviu, con el objeto que los miembros del Comité, que se individualizan en la nómina que se adjunta en el Anexo A del presente instrumento, postulen para ser beneficiados con el Subsidio Habitacional establecido en el

⁷ Si bien en la solicitud original del Informe Técnico para cambio de uso de suelo para la construcción del Conjunto Don Arturo, esto fue modificado mediante una solicitud realizada por el señor Juan Pablo Fuenzalida.

⁸ Información indicada en Contrato promesa de compraventa Agrícola Conquil Limitada a Comité de Vivienda Don Arturo.

⁹ Estos documentos fueron acompañados en el Anexo 3 del IFA. Se tratan de los Contrato de construcción para operaciones colectivas con proyecto habitacional, de mayo de 2023 (y su modificación en marzo de 2024), entre el CDA, Constructora Jomar SpA e Inmobiliaria Jomar SpA; así como también se indica de la misma forma en el contrato de construcción firmado entre el CBV, Constructora Jomar SpA e Inmobiliaria Jomar SpA, de fecha 2 de julio, sin indicar año.



D.S. N°49, del año 2011 (...)”¹⁰ (el destacado es nuestro). De esta forma, la entidad patrocinante “reconoce como propia la **responsabilidad por la elaboración del Proyecto, así como los antecedentes necesarios para su ejecución, la que no libera al CONTRATISTA de la responsabilidad por la buena ejecución de las obras que implica el Proyecto**” (énfasis agregado)¹¹.

23. A la Inmobiliaria, en tanto entidad patrocinante, le correspondía brindar apoyo a los postulantes para obtener subsidios habitacionales. Por ello, dentro de sus funciones es posible identificar la asesoría de personas postulantes, presentación de proyectos ante el SERVIU, y acompañar a las familias durante la construcción, sirviendo como intermediario entre las familias y la constructora, entre otros. De ello, se sigue que la Inmobiliaria Jomar SpA tenía una especial incidencia en el cumplimiento de las obligaciones ambientales que recaían sobre proyecto y, en consecuencia, poseía la capacidad de previsualizar a los dos conjuntos habitacionales como un único proyecto que debió someterse al SEIA de forma previa al inicio de su ejecución.

24. Por su parte, a la Constructora Jomar SpA, se le encomendó la urbanización y la edificación de cada una de las viviendas, así como las obras destinadas a la habilitación de terreno y todas las obras complementarias.

25. De esta forma, se establece que las empresas que participaron en el hecho infraccional corresponden a las siguientes:

Tabla 5. Empresas participantes del proyecto

Partes del proyecto	Dueño del predio	Entidad Patrocinante	Empresa Contratista
Conjunto CDA (lote 3-2)	Agrícola Conquil Ltda ¹² .	Inmobiliaria Jomar SpA	Constructora Jomar SpA
Conjunto CBV (lote 3-3)	Inmobiliaria Bosques de Entreríos SpA		

Fuente: Elaboración propia en base a los antecedentes del IFA.

26. Ahora bien, se advierte que las dos empresas dueñas de los lotes, así como la entidad patrocinante y la constructora, se encuentran relacionadas o son parte de Empresas Martabid S.A., llegando incluso a tener el mismo domicilio, conforme a la documentación que consta en el expediente:

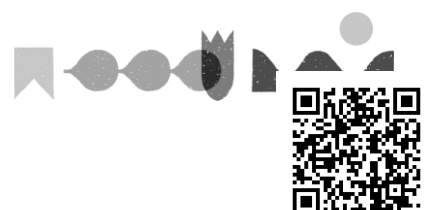
Tabla 6. Relación entre empresas que participan del Proyecto

Empresa	Rut	Domicilio	Socio Principal y/o Administración
Agrícola Conquil Limitada	76.165.716-K	Las Quilas N°1533, comuna de Temuco.	José Esteban Martabid Crutchick, aunque durante la tramitación de la servidumbre José Miguel Martabid Razazi también figuraba como socio principal ¹³ .

¹⁰ Ibid.

¹¹ Ibid.

¹³ Extracto Diario Oficial, 3 de enero de 2023.



Inmobiliaria Bosques de Entreríos	76.379.560-8	Las Quilas Nº1533, comuna de Temuco.	Empresas Martabid S.A. ¹⁴
Inmobiliaria Jomar SpA	77.853.970-5	Las Quilas Nº1533, comuna de Temuco.	Empresas Martabid S.A. ¹⁵
Constructora Jomar SpA	79.816.000-1	Las Quilas Nº1533, comuna de Temuco.	Empresas Martabid S.A. ¹⁶

Fuente: Elaboración propia.

27. Asimismo, los socios principales de Empresas Martabid S.A., son los señores José Esteban Martabid Crutchick y José Miguel Martabid Razazi.

28. De esta forma, a lo largo de toda la tramitación del proyecto, es decir, desde la solicitud de subdivisión predial solicitada por Inmobiliaria Quebec S.A., hasta la solicitud de construcción de la PEAS por mandato de Constructora Jomar SpA (cómo se desarrollará a continuación), existe una titularidad conjunta y control respecto del proyecto de Viviendas Sociales Sector Alerces. En efecto, **pese a que las solicitudes de construcción se presentaron de manera parcializada por medio de diferentes empresas, obteniendo autorizaciones independientes para cada proyecto, todas las empresas señaladas se encuentran administradas por las mismas personas. Ello evidenciaría la existencia de un único proyecto de viviendas sociales, para dos comités de viviendas independientes.**

b. Estructuras físicas e insumos en común

29. Los lotes 3-2 y 3-3 donde se desarrolla el proyecto inmobiliario son **predios colindantes**, que comparten las siguientes estructuras e insumos:

(i) **Dos (2) servidumbres de paso**, solicitadas por el entonces dueño del predio, Inmobiliaria Quebec Limitada, las que fueron solicitadas ante el SAG de los Lagos en el proceso de subdivisión predial, conforme al Certificado N°3519-200, de 21 de septiembre de 2021. Así, en la siguiente imagen en colores rojo y azul es posible apreciar las servidumbres solicitadas por el dueño del predio, una vez aprobada la subdivisión del predio matriz.

¹⁴ Extracto Diario Oficial, 20 de abril de 2024.

¹⁵ Extracto del Diario Oficial, 28 de agosto de 2021.

¹⁶ Extracto del Diario Oficial, 15 de diciembre de 2023.

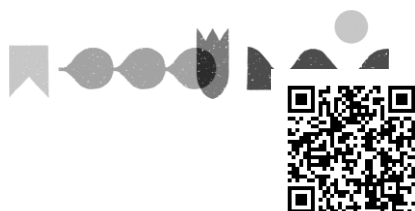
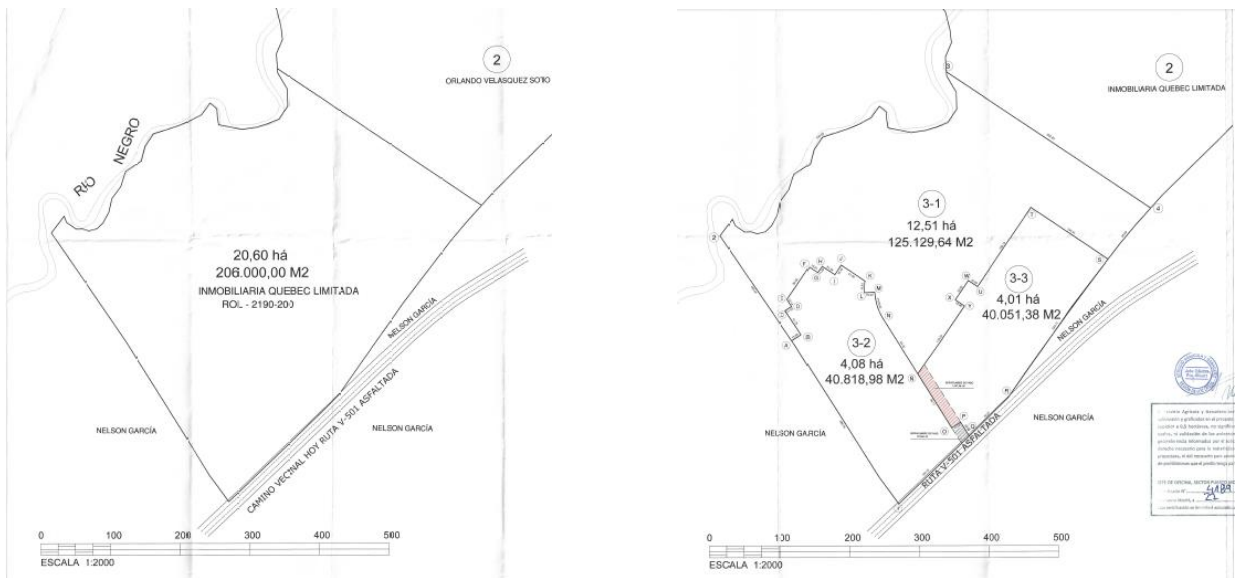


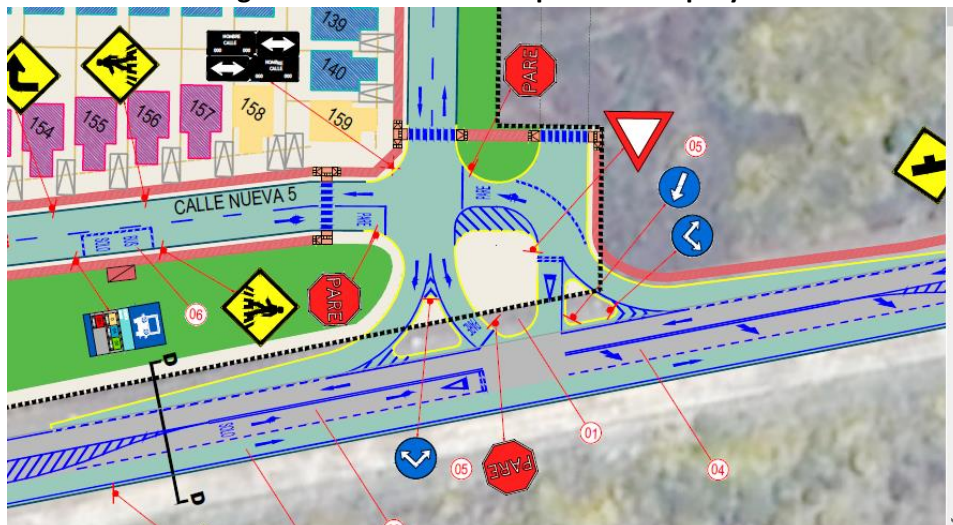
Imagen 2 y 3. Plano del predio matriz y plano del predio subdividido



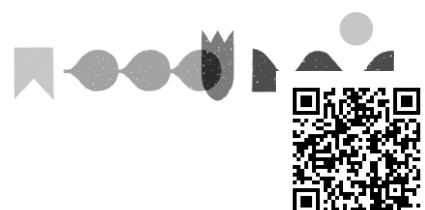
Fuente: Certificado SAG N°3519-200 y el respectivo plano de subdivisión predial, aprobado por SAG de Los Lagos, de fecha 21 de septiembre de 2021 (Anexo 3 IFA).

(ii) **Vía de acceso en común.** Los titulares emplearon las servidumbres de paso para la construcción de una rotonda que le permita acceder, desde la ruta V-501, a ambos Conjuntos Habitacionales: hacia la derecha se permite el ingreso al Conjunto CBV, y hacia la izquierda se permite el ingreso al Conjunto CDA, como se aprecia en la siguiente imagen:

Imagen 4. Acceso en común para ambos proyectos



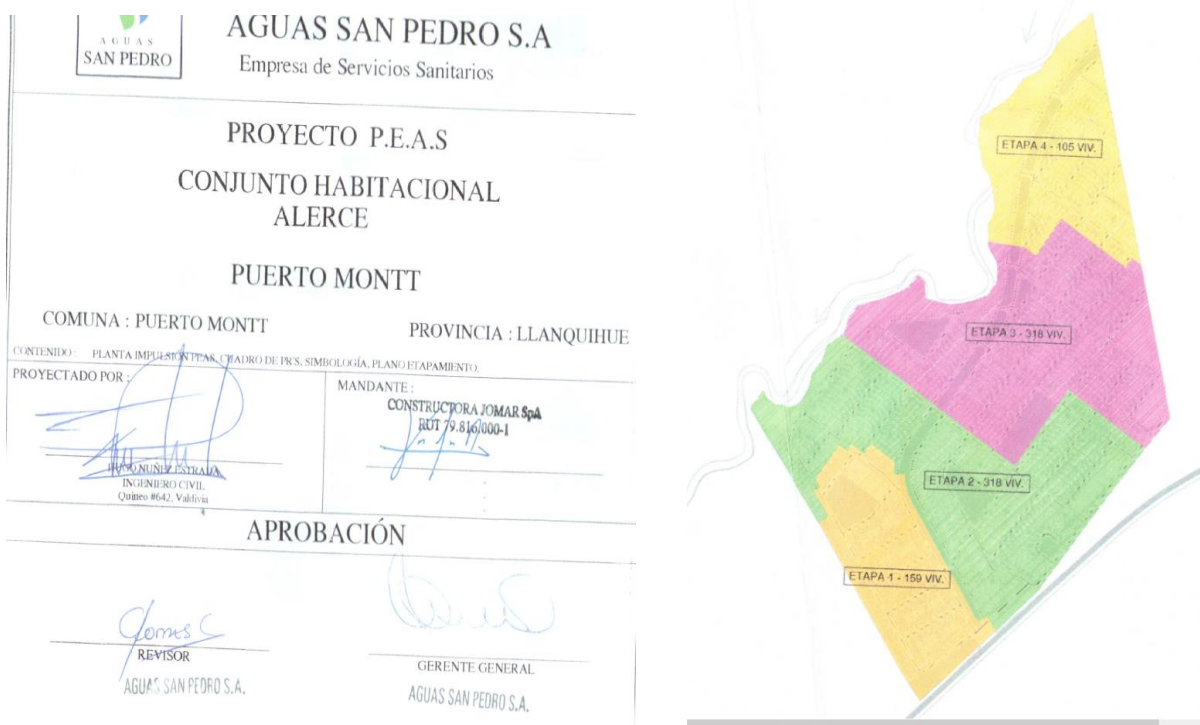
Fuente: Plano de Mitigación de Impacto Vial, expediente de permiso de edificación N°11/2024, del Conjunto CDA, DOM Puerto Montt (Anexos Oficio DOM).



(iii) Planta Elevadora de Aguas Servidas.

Mediante Oficio Ordinario N°550/2024, de 2 de mayo de 2024, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Lagos (en adelante, “SERVIU”) informó a esta SMA la existencia de una solicitud realizada por la empresa Aguas San Pedro S.A. para desarrollar un proyecto de Planta Elevadora de Aguas Servidas (en adelante, “PEAS”), para un total de 930 viviendas, ubicadas en el sector donde se emplaza la unidad fiscalizable, y que se desarrollará en 4 etapas. Así, conforme al plano acompañado por la empresa Aguas San Pedro S.A., se aprecia que el proyecto PEAS abastecerá tanto el Conjunto Habitacional Don Arturo como el Conjunto Habitacional Buen Vivir, y luego en etapas posteriores pretende abastecer al lote 3-1. En efecto, **el referido plano lleva como título “Proyecto PEAS Conjunto Habitacional Alerce Puerto Montt”, cuyo mandante es la Constructora Jomar SpA**, como se aprecia en las siguientes imágenes:

Imagen 5 y 6. Plano del Proyecto PEAS Sector Alerce



Fuente: Oficio Ordinario N°497/2024, de fecha 20 de marzo de 2024 de la DOM de Puerto Montt (Anexos Oficio DOM).

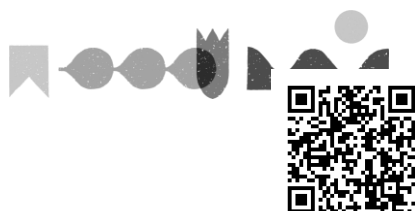
(iv) Instalaciones comunes. En efecto,

conforme al acta de inspección de 14 de junio de 2024, fiscalizadores de esta SMA señalan que “se constata instalación de faena instalada conformada por **oficina de inspectores, centro de control, administrativos y una bodega**”, los cuales son proporcionados por la contratista Constructora Jomar SpA para ser compartidos para la construcción de ambas partes del proyecto.

c. Tramitación administrativa conjunta

30. Al respecto, cabe señalar como primer

indicio de la gestión de este proyecto al **proceso de subdivisión predial**, el cual fue solicitado por la



entonces dueña del predio matriz y lote 3-2, Inmobiliaria Quebec Ltda., y luego aprobado por el SAG Los Lagos con fecha 21 de septiembre de 2021¹⁷:

Imagen 7. Solicitantes de la subdivisión predial y constitución de servidumbres.

PROYECTO SUBDIVISIÓN Predio ubicado en Alerce PUERTO MONTT					
UBICACION PREDIO UBICADO EN ALERCE.-		COMUNA PUERTO MONTT	PROVINCIA LLANQUIHUE	REGIÓN DE LOS LAGOS	
MATERIA PLANO_SITUACIÓN_ACTUAL /_SITUACION_SUBDIVIDIDA		FECHA SEPTIEMBRE 2021			
ESCALA	SE/INDICAN	ROL 2190-200	DIBUJO	UPFR	
INMOBILIARIA QUEBEC LIMITADA RUT: 76.010.378-0 PROPIETARIO			JUAN PABLO FUENZALIDA R. RUT: 13.779.810-7 ARQUITECTO		LAMINA 01 01 DE 01

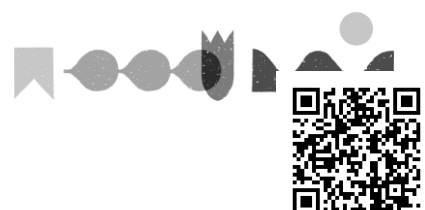
Fuente: Plano de subdivisión predial, aprobado por SAG de Los Lagos, de fecha 21 de septiembre de 2021 (Anexo 3 IFA).

31. Así, los solicitantes de la servidumbre de paso entre los lotes 3-2 y 3-3 corresponden al dueño del predio matriz, Inmobiliaria Quebec Ltda., y como la empresa contratista, Constructora Jomar SpA. Ahora bien, la solicitud de la servidumbre data de septiembre del año 2021, es decir, previo al ingreso de solicitud de cambio de uso de suelo para la construcción de los Conjuntos Habitacionales. Esto es indicio de una tramitación conjunta para todo el Conjunto Habitacional, ya que la servidumbre constituida sería después aprovechada por ambas partes del proyecto, al construirse la entrada al Conjunto Habitacional Alerce, lo que demuestra la proyección, desde los inicios, del Conjunto Habitacional Alerce como un único proyecto de viviendas sociales.

32. En segundo lugar, cabe tener en cuenta la **solicitud del PEAS de la empresa Aguas San Pedro, cuyo mandante es la Constructora Jomar SpA.** Este es un trámite solicitado por la Constructora a la empresa Aguas San Pedro, la que a su vez informa del proyecto a la Dirección de Obras Municipales (“DOM”) de Puerto Montt para la obtención de permisos respectivos, constituyendo uno de los antecedentes fundantes de la presentación de los denunciantes y del organismo sectorial respectivo. En efecto, **existe una planificación por parte de Constructora Jomar SpA para abastecer de agua potable a todo el Conjunto de Viviendas Sociales,** lo cual queda de manifiesto en el propio título del Plano presentado ante la DOM Puerto Montt, conforme se visualiza en la **Imagen 5** de la presente resolución.

d. Tiempos simultáneos de ejecución de proyectos

¹⁷ Certificado SAG N°3519-200 y el respectivo plano de subdivisión predial, aprobado por SAG de Los Lagos, de fecha 21 de septiembre de 2021.



33. Existe un período de construcción simultánea de ambos proyectos, toda vez que durante las obras iniciales del Conjunto CBV -tales como habilitación de portón de acceso y despeje de terreno-, la construcción del Conjunto CDA se encontraba en etapa de terminaciones.

e. Impactos sinérgicos en común

34. Se estima que en el evento de concretarse la construcción del Conjunto CBV sin someterse al SEIA, el proyecto podría generar efectos sinérgicos.

35. En primer lugar, el desarrollo de obras de urbanización tiene el potencial de generar compactación e impermeabilización del suelo, lo cual incide directamente en las tasas de infiltración y la escorrentía superficial. En este sentido, el proyecto se emplaza en un área cercana al Río Negro.

36. Adicionalmente, la generación de ruido y vibraciones por la ejecución del proyecto, así como también la posterior población que vivirá en dicha zona, puede generar afectaciones a la fauna, mediante el enmascaramiento de señales acústicas, cambio en el comportamiento vocal, cambio en su estructura poblacional, modificaciones conductuales, migraciones de poblaciones, y disminución del éxito reproductivo, entre otros¹⁸. Por otro lado, a raíz de los procesos de urbanización, se visualiza una potencial transmisión de vectores y alteración a la estructura poblacional de la fauna nativa producto de interacciones con animales domésticos, que podría implicar un deterioro o menoscabo a la fauna que habita en el sector, así como también se visualiza la generación de microbasurales y descarga de aguas servidas, lo que también significa un riesgo para el ecosistema.

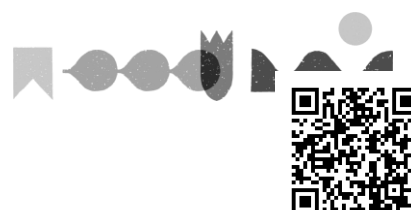
37. Así también, en base al catastro vegetacional de CONAF (2020) se pudo identificar la presencia de *Berberis microphylla* (sin. *Berberis buxifolia*, sin. *Berberis heterophylla*), por lo que el proyecto provocaría la alteración de hábitat de flora endémica, como también se visualiza la pérdida de hábitat ribereño, fragmentación del ecosistema e incremento del efecto borde.

38. Por lo demás, es previsible que el proyecto ocasione otros efectos propios del rubro habitacional o inmobiliario en una zona declarada saturada, en su etapa de operación, tales como el aumento de concentración de material particulado MP 2,5; incremento del flujo vehicular y subsecuente aumento en flujo de desplazamiento, y una demanda de servicios por parte de los nuevos habitantes, lo que implica una recarga en los servicios de salud y educación.

2) Fin de eludir el ingreso al SEIA

39. A partir de los antecedentes expuestos y el análisis de ellos, **queda de manifiesto que el Conjunto Habitacional Don Arturo y el Conjunto**

¹⁸ Guía de criterios de evaluación en el SEIA: evaluación de impactos por ruido sobre fauna nativa, Servicio de Evaluación Ambiental (2022).



Habitacional Buen Vivir son en realidad un único proyecto inmobiliario, que contempla la construcción de 317 viviendas sociales, a desarrollarse en una zona rural de la comuna de Puerto Montt y zona saturada por material particulado MP2,5. Para ello, se debe atender a su único proceso de subdivisión predial, el cual fue gestionado por la empresa que originalmente era dueña del predio, la que a su vez se encuentra relacionada con las empresas que posteriormente patrocinarían y construirían el Conjunto Habitacional del Sector Alerce.

40. También debe considerarse la solicitud del proyecto denominado “Proyecto PEAS Conjunto Habitacional Alerce”, mandatado por Constructora Jomar SpA para un total de 930 viviendas, es decir, abarcando ambas partes del proyecto. Finalmente, cabe poner atención respecto del acceso único al proyecto: la servidumbre de paso existente entre ambas partes del proyecto y los insumos comunes utilizados durante la fase de construcción de ambos conjuntos habitacionales.

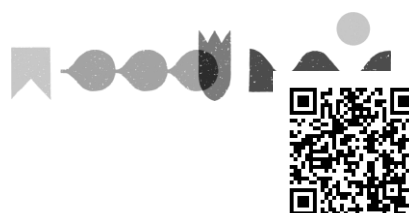
41. Al respecto, se debe considerar que la división del proyecto planteada por el titular, es decir, dos proyectos de viviendas sociales independientes entre sí, es una conducta idónea para evitar al ingreso al SEIA, toda vez que las partes del proyecto, por sí solas, no clasifican en ninguna tipología de ingreso, pero que, al considerarlas como un único proyecto, este sí clasifica dentro de las tipologías del RSEIA aplicables que procederemos a analizar:

a. Tipología del artículo 3, literal g.1.1), RSEIA

42. El literal g.1.1) del artículo 3 del RSEIA se refiere a los proyectos de desarrollo urbano en zonas no comprendidas en un plan evaluado estratégicamente, ni por un instrumento de planificación territorial, entendiendo como proyecto de desarrollo urbano a aquel cuyo destino sea habitacional y, tratándose de viviendas sociales, estas sean igual o superior a 160 viviendas.

43. En particular, el proyecto de viviendas sociales se emplaza en una zona rural, fuera del Plan Regulador comunal de Puerto Montt, ergo, en una zona sin instrumento territorial evaluado estratégicamente, cumpliendo con el primer requisito contenido en el literal g) del art. 3. Enseguida, el proyecto implica obras de edificación cuyo destino es habitacional y, específicamente, corresponden a viviendas sociales al desarrollarse bajo la modalidad de “Programa de Fondo Solidario de Elección de Vivienda”, donde se proyectan 159 viviendas para el comité Don Arturo en el lote 3-2, y 158 viviendas para el comité Buen Vivir en el lote 3-3. Así, la suma total de viviendas a desarrollar en el proyecto suma un total de 317 viviendas.

44. Consecuentemente, se cumple con los requisitos contemplados por el literal g.1.1) del artículo 3 del Reglamento del SEIA. En este escenario, es determinante para configurar el fraccionamiento de proyecto, para eludir la evaluación ambiental, el hecho de separar el proyecto de 317 viviendas en 159 y 158 viviendas para cada lote, es decir, que los titulares del proyecto optaron por una cantidad de viviendas que, por un escaso margen (1 y 2 viviendas respectivamente) se sitúan justo por debajo del umbral de las 160 viviendas, sumado al hecho de que se trata de dos comités de viviendas independientes, generando la apariencia de dos proyectos inmobiliarios independientes entre sí.



**b. Tipología del artículo 3, literal
h.1.3) RSEIA**

45. Por otra parte, el literal h.1.3) del artículo 3 del RSEIA se refiere a proyectos inmobiliarios que se ejecutan en zonas declaradas latentes o saturadas, tales como conjuntos de viviendas que contemplan obras de edificación y se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha), o, consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas.

46. Así, en primer lugar, cabe señalar que la ciudad de Puerto Montt, donde se desarrolla el proyecto, fue declarada zona saturada por material particulado MP2,5 mediante Decreto Supremo N°24/2020 del Ministerio del Medio Ambiente, de 25 de septiembre de 2020.

47. En segundo lugar, el conjunto de viviendas que componen el proyecto se emplaza en los lotes 3-2 y 3-3, los que suman en total 8,09 hectáreas y contempla obras de edificación de 317 viviendas.

48. En conclusión, se estima que el proyecto cumple con los requisitos establecidos en el literal h.1.3) del Reglamento del SEIA, al configurarse un inmobiliario que contempla un conjunto de viviendas que contempla obras de edificación, y considera la construcción de más de 300 viviendas, en una superficie mayor a 7 hectáreas. Por ello, el titular estaba obligado a someterse al SEIA de conformidad a los artículos 8 y 10 de la Ley N°19.300.

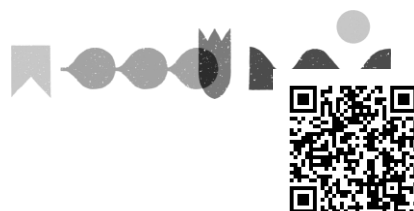
49. Por tanto, nuevamente se concluye que la conducta del titular de separar el proyecto es idónea para evitar el ingreso al SEIA, en tanto cada parte del proyecto considerada de manera independiente no supera el umbral de ingreso, y, consecuentemente, no requeriría el ingreso al SEIA; al contrario, la sumatoria de ambas partes del proyecto, si supera el umbral establecido en el literal h.1.3 del RSEIA, por lo cual requiere su evaluación ambiental.

3) Intencionalidad de la conducta

50. En relación con lo anterior, cabe tener presente que los titulares son empresas con una vasta experiencia en el desarrollo inmobiliario de la zona centro sur del país, con más de 20 años de experiencia y la ejecución de alrededor 37.000 viviendas, como expresan en su sitio web¹⁹.

51. Así las cosas, los titulares son sujetos calificados, que poseen un alto grado organizacional y un consecuente conocimiento y experiencia de las exigencias establecidas en la regulación ambiental y, específicamente, en las obligaciones urbanísticas que dan operatividad al SEIA. A este respecto, es preciso referirse a la sentencia del Segundo Tribunal Ambiental, Rol R-346-2022, considerando 71°, la cual señala que: *“En este contexto, uno de los elementos fundamentales para decidir respecto de un actuar doloso atribuible a un titular del proyecto como EFE, radica justamente en considerar el carácter de sujeto calificado*

¹⁹ Información disponible en la página web de Empresas Martabid S.A.: <https://empresasmartabid.cl/nosotros>



del infractor, del cual podrá inferirse que, dado sus conocimientos específicos en el giro y de las exigencias inherentes que en materia de cumplimiento normativo requiere nuestra legislación, conocía que estaba dividiendo un proyecto con la intención de eludir el SEIA. De esta manera, es posible que atendido a dicha calidad, sea perfectamente posible atribuir un pleno conocimiento de los deberes a los que están sujetos, y que su incumplimiento sea considerado no una actuación imprudente, sino que derechamente dolosa” (énfasis agregado).

52. De esta forma, es posible concluir el conocimiento de la conducta por parte de Agrícola Conquil Ltda., Inmobiliaria Bosques de Entreríos SpA, Constructora Jomar SpA e Inmobiliaria Jomar SpA, así como su clara intención de eludir el SEIA, toda vez que se trata de titulares que han ejecutado un número significativo de proyectos inmobiliarios, y, en consecuencia, es del todo esperable que conocieran la exigencia de someter a evaluación ambiental su proyecto²⁰. La conducta descrita en el siguiente acto no es sino prueba de la intención de fraccionar el Proyecto de Conjunto de Viviendas Sociales Sector Alerce en dos conjuntos habitacionales por separado.

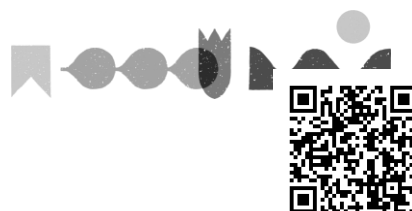
4) No es un proyecto que se ejecute por etapas

53. El inciso segundo del artículo 11 bis de la ley N°19.300 señala que: *“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”* (énfasis agregado). Por su parte, el inciso tercero del artículo 14 del Reglamento del SEIA dispone que: *“Los Estudios y Declaraciones de Impacto Ambiental deberán indicar expresamente si sus proyectos o actividades se desarrollarán por etapas. En tal caso, deberá incluirse una descripción somera de tales etapas, indicando para cada una de ellas el objetivo y las razones o circunstancias de que dependen, así como las obras o acciones asociadas y su duración estimada”* (énfasis agregado).

54. Asimismo, la doctrina ha señalado que, para que opere la excepción del artículo 11 bis Ley 19.300, *“consistente en una especie de excusa legal absoluta, deberá el proponente indicar que su proyecto se realiza por etapas. De lo contrario, podrá entenderse que el proyecto se fraccionó a sabiendas, lo que haría surgir la responsabilidad administrativa, que persigue la SMA”* (énfasis agregado)²¹.

²⁰ Al menos las siguientes empresas han presentado una Declaración de Impacto Ambiental ante el SEA. Ver: Praderas de Santa Elvira 2 (Inmobiliaria Bosques de Entreríos); Portal Las Toscas (Agrícola Conquil Limitada); Loteo Mirador de Volcanes 7 (Constructora Jomar SpA, tras un requerimiento de Ingreso realizado por esta SMA, Rol REQ-023-2022).

²¹ Bermúdez, Op.Cit. p. 301.



55. En esta línea, la jurisprudencia ambiental ha refrendado esta exigencia que pesa sobre los titulares de declarar que el proyecto se ejecutará por etapas, en la medida que ello habilitará al titular para evaluar separadamente sus etapas²².

56. En consecuencia, el criterio citado es extensible a todas las instancias de tramitación administrativa de un proyecto donde el titular puede manifestar su voluntad de ejecutar el proyecto por etapas, en tanto que tienen una incidencia directa en la configuración del proyecto. Al respecto, la tramitación de un proyecto inmobiliario de viviendas sociales se realiza principalmente ante la DOM de cada municipalidad, donde existen instancias para declarar la ejecución de un proyecto por etapas.

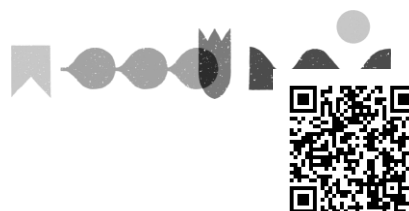
57. A mayor abundamiento, previo a la concesión de un permiso de edificación, o, en este caso, de loteo con construcción simultánea, la DOM deberá realizar observaciones al proyecto, las que deberán ser subsanadas por el interesado. En el presente caso, la DOM Puerto Montt realizó observaciones a la solicitud de loteo con construcción simultánea para la ejecución del Conjunto Buen Vivir, y, en específico, consultó por el posible fraccionamiento del proyecto, debido a la existencia del Conjunto CDA en el predio aledaño, requiriéndole a la titular que presente una RCA favorable previo a la otorgación de una recepción definitiva. No obstante, en dicha instancia, el titular no declaró su ejecución por etapas; al contrario, señaló que la resolución de calificación ambiental favorable no es uno de los documentos requeridos por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción para la obtención de un permiso de edificación²³.

58. Asimismo, se debe tener en cuenta la **Consulta de Pertinencia Rol PERTI 2024-7374**, presentada por la señora Gloria Ampuero Hueicha en representación del Comité de Vivienda Buen Vivir, consultando por el ingreso obligatorio al SEA del proyecto Conjunto Buen Vivir. En la consulta, la proponente manifiesta en sus antecedentes *“la existencia de un proyecto de similares características al costado del proyecto en análisis, sin embargo, según se desprende de los antecedentes tenidos a la vista, corresponde a otro Comité de Vivienda, ubicado en otro lote de terreno distinto al que se analiza. Por lo tanto, es dable exponer que no son proyectos que les aplique lo expuesto en el artículo 14 del DS 40/2012”*.

59. En razón de lo anterior, se concluye que no se constata la excepción del artículo 11 bis de la Ley 19.300, toda vez que el titular no declaró de forma clara y unívoca que este el proyecto se desarrolla por etapas, a pesar de tener las instancias administrativas para ello, como la tramitación ante la DOM Puerto Montt o la consulta de pertinencia ante el SEA.

²² Sobre el punto, la jurisdicción ambiental refiriéndose a la ejecución de proyectos por etapas, así, la Sentencia Rol R N°347-2022 (acumulada a causa Rol R N°439-2023) del Segundo Tribunal Ambiental, en su considerando centésimo trigésimo sexto, constata la excepción al fraccionamiento, toda vez que el titular dio cumplimiento a la exigencia del artículo 14 del RSEIA, dado que al presentar las Declaraciones de Impacto Ambiental de ambos proyectos, *“indican expresamente su desarrollo por etapas, describiéndolas someramente e indicando, respecto de cada una, el objeto y las razones o circunstancias de que dependen, así como las obras o acciones asociadas y su duración estimada”*.

²³ Documento denominado *“Informe favorable revisor independiente de arquitectura”*, acompañada por la DOM Puerto Montt en los anexos de su denuncia.



60. Finalmente, a la fecha de la presente formulación de cargos, el proyecto no ha obtenido una Resolución de Calificación Ambiental favorable (en adelante, “RCA”) que lo autorice a operar, infringiendo con ello la normativa ambiental vigente.

61. De todo lo expuesto, se estima preliminarmente que los hechos descritos son susceptibles de subsumirse en una hipótesis de fraccionamiento, en tanto que **Agrícola Conquil Ltda., Inmobiliaria Bosques de Entreríos SpA, Constructora Jomar SpA e Inmobiliaria Jomar SpA, dividieron un único proyecto, con la intención deliberada de eludir el ingreso al SEIA**, en los términos expuestos por el artículo 11 bis de la Ley N°19.300. Consecuentemente, estima que estos hechos se encuadran en una infracción grave, conforme al artículo 36, número N°2, letra d) de la LOSMA, al involucrar 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.

(V) INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO
SANCIONATORIO

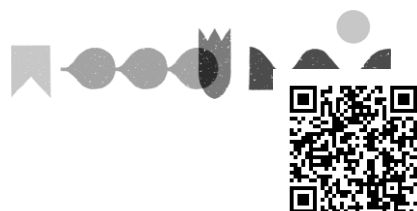
62. Mediante Memorándum D.S.C. N°470, de 6 de junio de 2025, se procedió a designar a Javiera Valencia Muñoz como Fiscal Instructora Titular del presente procedimiento administrativo sancionatorio, y a Angelo Farrán Martínez como Fiscal Instructor Suplente.

RESUELVO:

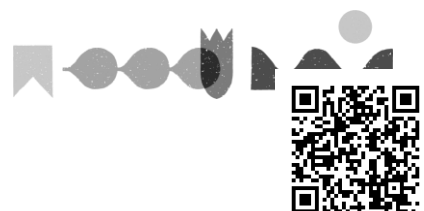
I. FORMULAR CARGOS en contra de **CONSTRUCTORA JOMAR SPA, Rol Único Tributario N° 79.816.000-1, INMOBILIARIA JOMAR SPA, Rol Único Tributario N° 77.853.970-5, AGRÍCOLA CONQUIL LIMITADA, Rol Único Tributario N° 76.165.716-K, INMOBILIARIA BOSQUES DE ENTRERÍOS SPA, Rol Único Tributario N° 76.379.560-8**, en relación a la unidad fiscalizable Proyecto de Viviendas Sociales Sector Alerce, localizada en la Ruta V-501, sector Alerce, comuna de Puerto Montt, Región de Los Lagos, por las siguientes infracciones:

Los siguientes hechos, actos u omisiones constituyen infracción conforme al artículo 35, letra n), de la LOSMA, en cuanto al incumplimiento de cualquier otra norma de carácter ambiental que no tenga establecida una sanción específica: :

N°	Hechos constitutivos de infracción	Condiciones, normas y medidas eventualmente infringidas
1	Fraccionar un proyecto inmobiliario que incluye el “Conjunto Habitacional Comité Don Arturo” y el “Conjunto Habitacional Comité Buen Vivir”, y contempla la construcción de 317 viviendas sociales,	Artículo 11 bis, Ley 19.300 “Artículo 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



N°	Hechos constitutivos de infracción	Condiciones, normas y medidas eventualmente infringidas
	en un predio de 8,09 hectáreas, en una zona declarada como saturada, con el fin de eludir el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.	<p>informe del Servicio de Evaluación Ambiental, para ingresar adecuadamente al sistema.</p> <p>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”.</p> <p>Artículo 8, inciso 1º, Ley 19.300</p> <p>“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”.</p> <p>Artículo 10, literal g) y h), Ley 19.300</p> <p>“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: (...) g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis; h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas;</p> <p>Art. 3, subliterales g.1.1) y h.1.3), Decreto Supremo Nº40, de 30 de octubre de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación Ambiental</p> <p>“Artículo 3. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental son los siguientes: (...) g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.</p> <p>g.1) Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:</p>



N°	Hechos constitutivos de infracción	Condiciones, normas y medidas eventualmente infringidas
		<p>g.1.1) Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.</p> <p>(...)</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>

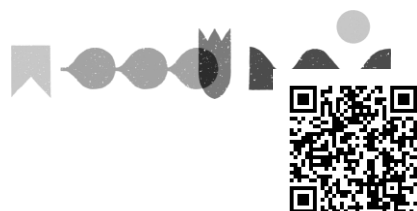
II. **CLASIFICAR**, sobre la base de los antecedentes que constan al momento de la emisión del presente acto, el **cargo N° 1, como grave**, conforme a lo dispuesto en el artículo 36 N° 2 literal d) de la LOSMA, que prescribe “Son infracciones graves los hechos, actos u omisiones que contravengan las disposiciones pertinentes y que, alternativamente: (...) d) 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”, en atención a lo indicado en el considerando 63° de la presente resolución.

Cabe señalar que conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 39 de la LOSMA, las infracciones graves podrán ser objeto de *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 LOSMA, en el cual, sobre la base de los antecedentes que consten en el presente expediente, la Fiscal Instructora propondrá la absolución o sanción que a su juicio corresponda aplicar. Lo anterior, dentro de los rangos establecido en el artículo 39 de la LOSMA y considerando las circunstancias establecidas en el artículo 40 de la LOSMA, para la determinación de la sanción específica que se estime aplicar.

III. **OTORGAR LA CALIDAD DE PARTE INTERESADA** en el presente procedimiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la LOSMA, al denunciante individualizado en la Tabla 3.

IV. **TENER POR INCORPORADOS AL EXPEDIENTE SANCIONATORIO** las denuncias, los Informes de Fiscalización y sus anexos, así como



los demás antecedentes y actos administrativos a los que se hace alusión en la presente formulación de cargos.

Se hace presente que los antecedentes del presente procedimiento se encuentran disponibles, para efectos de transparencia activa, 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.

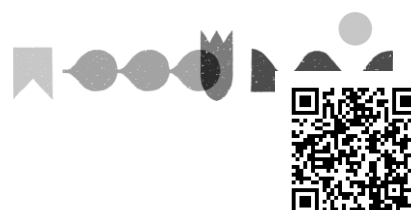
V. TENER PRESENTE LOS SIGUIENTES PLAZOS Y REGLAS RESPECTO DE LAS NOTIFICACIONES. Conforme con lo dispuesto en el inciso primero de los artículos 42 y 49 de la LOSMA, el presunto infractor tendrá un plazo de 10 días hábiles para presentar un Programa de Cumplimiento y de 15 días hábiles para formular 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, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 49 y 62 de la LOSMA, 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.

Con todo, se hace presente al presunto infractor y demás interesados en el procedimiento, que **pueden solicitar a esta Superintendencia que las resoluciones que se emitan en lo sucesivo, sean notificadas mediante correo electrónico**, remitido desde este Servicio. Para lo anterior, deberá realizar dicha solicitud por escrito, mediante Oficina de Partes presencial o virtual, indicando la dirección del correo electrónico al cual proponga que se envíen los actos administrativos que correspondan. Al respecto, cabe señalar que una vez concedida dicha solicitud, mediante el pertinente pronunciamiento por esta Superintendencia, las resoluciones se entenderán notificadas el mismo día de su remisión mediante correo electrónico.

VI. AMPLIAR DE OFICIO EL PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE UN PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO Y DESCARGOS. Conforme a lo establecido en el artículo 26 de la Ley N° 19.880, se puede ampliar los plazos de oficio, si las circunstancias lo aconsejan y con ello no se perjudican derechos de terceros. A juicio de esta Superintendencia, se cumplen dichas condiciones, por lo que se concede de oficio un plazo adicional de 5 días hábiles para la presentación de un programa de cumplimiento, y de 7 días hábiles para la presentación de descargos, ambos contados desde el vencimiento de los plazos originales ya referidos en el resuelto anterior. De esta manera, **el plazo total para la presentación de un programa de cumplimiento será de 15 días hábiles, mientras que para la presentación de descargos será de 22 días hábiles**, ambos contados desde la notificación del presente acto.

VII. TENER PRESENTE EL DEBER DE ASISTENCIA AL CUMPLIMIENTO. Conforme a lo dispuesto a la letra u) del artículo 3° de la LOSMA 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 dicho efecto, deberá enviar un correo electrónico dirigido a las siguientes casillas: oficinadepartes@sma.gob.cl, javiera.valencia@sma.gob.cl, angelo.farran@sma.gob.cl y nicolas.toro@sma.gob.cl.

Asimismo, como una manera de asistir al regulado, se 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: <https://portal.sma.gob.cl/index.php/portal-regulados/instructivos-y-guias/programa-de-cumplimiento/>.

VIII. ENTENDER SUSPENDIDO EL PLAZO PARA PRESENTAR DESCARGOS, desde la presentación de un Programa de Cumplimiento, en el caso que así fuese, hasta la resolución del mismo.

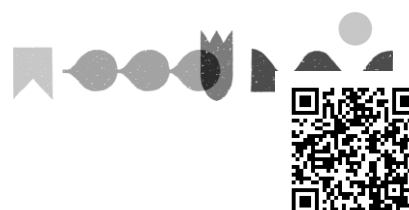
IX. TENER PRESENTE que, conforme al artículo 42 de la LOSMA, en caso de que los titulares opten por presentar un Programa de Cumplimiento, con el objeto de adoptar medidas destinadas a propender al cumplimiento satisfactorio de la normativa ambiental infringida, y siempre que éste sea aprobado y debidamente ejecutado, el procedimiento se dará por concluido sin aplicación de la sanción administrativa.

X. TENER PRESENTE que, según lo establecido en el artículo 50 inciso segundo de la LOSMA, las diligencias de prueba los titulares estimen necesarias, deben ser solicitadas en la etapa de descargos. Estas diligencias deben ser pertinentes y conducentes, aspectos que serán ponderados por esta Fiscal Instructora. Las diligencias solicitadas fuera de la etapa de descargos serán rechazadas, admitiéndose solo prueba documental presentada, en virtud del artículo 10 y 17 de la Ley N° 19.880, sin perjuicio de las facultades de oficio en la instrucción del procedimiento por parte de esta Superintendencia.

XI. TENER PRESENTE que, las presentaciones y los antecedentes adjuntos que sean remitidos a esta Superintendencia en el marco del presente procedimiento sancionatorio, deben ser acompañados tanto en su formato original (.kmz, .gpx, .shp, .xls, .doc, .jpg, entre otros), como en formato PDF (.pdf).

XII. HACER PRESENTE que, conforme a lo establecido en la Res. Ex. SMA N° 1026/2025, la Oficina de partes de esta Superintendencia recibe correspondencia, en sus dependencias, de lunes a jueves entre las 9:00 y las 17:00, y el viernes entre las 9:00 y 16:00.

Asimismo, la Oficina de Partes recibe correspondencia por medio de correo electrónico durante las 24 horas del día, registrando como su fecha y hora de recepción aquella que su sistema de correo electrónico indique, siendo el tope horario del día en curso las 23:59 horas. El archivo ingresado por medio de correo electrónico deberá tener un tamaño



máximo de 10 megabytes, debiendo ser remitido a la casilla oficinadepartes@sma.gob.cl. En el asunto se deberá indicar el rol del procedimiento sancionatorio al que corresponde.

XIII. NOTIFICAR PERSONALMENTE, o por otro de los medios que establece la Ley N° 19.880, a Agrícola Conquil Ltda., Inmobiliaria Bosques de Entreríos SpA, Constructora Jomar SpA e Inmobiliaria Jomar SpA, todos domiciliados para estos efectos en calle Las Quilas N° 1535, comuna de Temuco, Región de La Araucanía.

XIV. NOTIFICAR POR CORREO ELECTRÓNICO al interesado en el procedimiento, al correo electrónico indicado en el formulario de denuncia respectivo.

Javiera Valencia Muñoz
Fiscal Instructora - División de Sanción y Cumplimiento
Superintendencia del Medio Ambiente

DEV/AFM/NTR

Notificación:

- Constructora Jomar SpA, Inmobiliaria Jomar SpA, Inmobiliaria Entreríos SpA y Agrícola Conquil Limitada, todos domiciliados en calle Las Quilas N° 1535, comuna de Temuco, Región de La Araucanía.

C.C:

- Jefa de la Oficina Regional de Los Lagos de la SMA.
- Secretaría Regional Ministerial de Viviendas y Urbanismo, Los Lagos.
- Ilustre Municipalidad de Puerto Montt.

Rol D-159-2025

