

**APRUEBA PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO Y  
SUSPENDE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO  
SANCIONATORIO EN CONTRA DE INMOBILIARIA  
SANTA MARTINA S.A.**

**RES. EX. N° 9/ ROL D-119-2021**

**Santiago, 4 de junio de 2025**

**VISTOS:**

Conforme con 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° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente; 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 adelante, “Ley N° 19.880”); 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 (en adelante, “D.S. N° 40/2012” o “RSEIA”); en el Decreto Supremo N° 30, del año 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que Aprueba Reglamento sobre Programas de Cumplimiento, Autodenuncias y Planes de Reparación (en adelante, “D.S. N° 30/2012”); 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° 2.207, de 25 de noviembre de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija la Organización Interna de la Superintendencia del Medio Ambiente; 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° 349, de 22 de febrero de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija las Reglas de Funcionamiento de Oficina de Partes y Oficina de Transparencia y Participación Ciudadana de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “Res. Ex. N° 349/2023”); 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:**

**I. ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO D-119-2021**

1. Con fecha 13 de mayo de 2021, mediante la **Res. Ex. N° 1/ Rol D-119-2021**, la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante e indistintamente, “SMA” o “Superintendencia”), procedió a formular cargos en contra de Inmobiliaria Santa Martina S.A. (en adelante e indistintamente, “titular” o “empresa”), por incumplimientos a las medidas establecidas a través de la Resolución Exenta N° 605, de 31 de octubre de 2001 (en adelante, “RCA N° 605/2001”), de la Comisión Regional de Medio Ambiente de la Región Metropolitana, que calificó ambientalmente favorable el proyecto “Hacienda Santa Martina, Nature Club & Golf”, y por el incumplimiento de una instrucción de carácter general de esta Superintendencia.

2. El proyecto individualizado en el considerando anterior constituye para esta Superintendencia la unidad fiscalizable denominada “Club de Golf Hacienda Santa Martina Nature - Lo Barnechea” (en adelante e indistintamente, “unidad fiscalizable” o “Hacienda Santa Martina”), y tiene por objeto efectuar la construcción y operación de la Hacienda Santa Martina, con el fin de desarrollar equipamientos deportivos, recreativos y turísticos. Dicha unidad fiscalizable se encuentraemplazada dentro de un Área de Preservación Ecológica de acuerdo al Plan Regulador Metropolitano de Santiago, en el sector precordillerano, al norponiente de la comuna de Lo Barnechea, aproximadamente a 1.300 m.s.n.m., entre las coordenadas UTM 6.318.400 Norte y 357.000 Este.

3. Con fecha 7 de junio de 2021, encontrándose dentro de plazo ampliado mediante la **Res. Ex. N° 2/ Rol D-119-2021**, de 28 de mayo de 2021, el titular presentó un programa de cumplimiento (en adelante, “PDC”) junto con sus respectivos anexos.

4. Con fecha 6 de agosto de 2021, a través de la **Res. Ex. N° 3/ Rol D-119-2021**, esta Superintendencia resolvió formular observaciones, previo a resolver el PDC, otorgando un plazo de 10 días hábiles al titular para la presentación de un PDC refundido. Dicha resolución fue notificada por correo electrónico al titular, con 9 de agosto de 2021.



5. Con fecha 30 de septiembre de 2024, en virtud del artículo 3 letra u) de la LOSMA, se realizó una reunión de asistencia al cumplimiento por solicitud de la empresa.

6. Con fecha 30 de agosto de 2021, encontrándose dentro de plazo ampliado mediante la **Res. Ex. N° 4/ Rol D-119-2021** de fecha 18 de agosto de 2021, el titular procedió a presentar el PDC refundido junto con sus respectivos anexos.

7. Mediante la **Res. Ex. N° 5/ Rol D-119-2021**, de fecha 13 de diciembre de 2021, esta Superintendencia, previo a resolver la aprobación o rechazo del PDC, realizó observaciones al PDC, otorgando un plazo de 10 días hábiles para la presentación de un programa de cumplimiento refundido.

8. Con fecha 4 de enero de 2022, encontrándose dentro del plazo otorgado y ampliado a través de la **Res. Ex. N° 6/ Rol D-119-2021** de 21 de diciembre de 2021, el titular presentó un PDC refundido junto con sus respectivos anexos.

9. Con fecha 17 de marzo de 2022, se llevó a cabo de forma telemática una reunión de asistencia al cumplimiento, a fin de resolver materias relativas a la presentación del PDC refundido de fecha 4 de enero de 2022.

10. Posteriormente, con fecha 16 de mayo de 2022, el titular realizó una presentación complementaria al PDC de fecha 4 de enero de 2022, en el cual informó que, de forma adicional a las metas y acciones propuestas en su PDC se comprometía a incluir medidas adicionales en relación con el plan de revegetación.

11. Asimismo, con fecha 28 de junio de 2022, el titular presentó antecedentes complementarios al PDC refundido, correspondientes a un informe denominado “Caracterización ambiental de las áreas propuestas para la acción de revegetación”. Las conclusiones de dicho informe fueron incorporadas en una nueva versión del PDC que fue acompañado junto con el informe, así como un archivo KML que ilustra las áreas que serán revegetadas. Cabe relevar que los antecedentes incorporados con fecha 28 de junio de 2022, se consideran antecedentes complementarios de la segunda versión del PDC refundido, esto es, a la presentación realizada con fecha 4 de enero de 2022.



12. Mediante la **Res. Ex. N° 7 / Rol D-119-2021**, de fecha 10 de diciembre de 2024, esta Superintendencia, previo a resolver la aprobación o rechazo del PDC, realizó observaciones al PDC, otorgando un plazo de 10 días hábiles contados desde la notificación de la resolución para presentar un tercer PDC refundido. Dicha resolución fue notificada por correo electrónico con fecha 10 de diciembre de 2024, según consta en el expediente.

13. Con fecha 2 de enero de 2025, encontrándose dentro del plazo otorgado y ampliado a través de la **Res. Ex. N° 8 / Rol D-119-2021** de 20 de diciembre de 2024, la empresa presentó un PDC refundido.

14. En consecuencia, mediante el siguiente apartado, se analizarán los criterios de aprobación establecidos en el artículo 9 del D.S. N° 30/2012 con respecto a la última versión del PDC refundido y complementado presentado por el titular.

15. En este contexto, cabe indicar que el PDC en análisis se pondera a partir de los antecedentes acompañados por el titular en el presente procedimiento, en base al principio de buena fe que guía la interacción entre la compañía y esta Superintendencia<sup>1</sup>. Ello, se extiende en su alcance, a la veracidad de los antecedentes presentados y al actuar del administrado en orden a cumplir con las acciones y metas de un PDC teniendo en consideración los objetivos de este instrumento de incentivo al cumplimiento.

16. Así las cosas, cabe advertir que los pronunciamientos que realiza esta SMA, quedan sujetos al ejercicio de la potestad invalidatoria prevista en el artículo 53 de la Ley N°19.880, destinada a extinguir un acto administrativo cuando concurre un vicio de nulidad al momento de su perfeccionamiento por ser contrario a derecho. En este entendido, la causal de la invalidación supone un alcance amplio -el resguardo del bloque de legalidad- y, por lo tanto, cubre las hipótesis de fraude, tergiversación de datos y la falsedad de antecedentes que pudieran haber alterado el contenido del presente acto.

17. Se precisa que para la dictación de este acto se tuvieron a la vista todos los antecedentes allegados al procedimiento, el que incluye las

---

<sup>1</sup> Al respecto, revisar el considerando sexagésimo de la sentencia del Primer Tribunal Ambiental, Rol R-84-2022, de 23 de octubre de 2023; así como el considerando vigésimo tercero de la sentencia del Primer Tribunal Ambiental, Rol R-96-2023, de 10 de junio de 2024.



presentaciones de la empresa, así como actos de instrucción adicionales a los hitos procedimentales relatados previamente, constando su contenido en la plataforma del Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental (en adelante, “SNIFA”), los que serán referenciados en caso de resultar oportuno para el análisis contenido en este acto.

## II. ANÁLISIS DE LOS CRITERIOS DE APROBACIÓN DEL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO

18. A continuación, se analizarán los criterios de aprobación establecidos en el artículo 9 del D.S. N° 30/2012, en relación con el Programa de Cumplimiento refundido propuesto por la empresa el 2 de enero de 2025.

### A. Criterio de integridad

19. El criterio de **integridad** contenido en la letra a), del artículo 9 del D.S. N° 30/2012, indica que el PDC debe contener acciones y metas para **hacerse cargo de todas y cada una de las infracciones en que se ha incurrido, así como también de sus efectos**.

20. En el presente procedimiento se formularon dos cargos, el primero por infracción al literal a) del artículo 35 de la LOSMA:

20.1 **Cargo N° 1:** “Incumplimiento de las medidas establecidas en RCA N° 605/2001, en atención a que el titular ha alterado un área que forma parte de la superficie del proyecto que en la evaluación ambiental se determinó como inalterable, y en la cual, debía haber generado un área verde de reserva natural”.

21. El segundo cargo se formuló por infracción al literal e) del artículo 35 de la LOSMA:

21.1 **Cargo N° 2:** “Titular no mantiene actualizada la información requerida a través de la plataforma Sistema de Resoluciones de Calificación Ambiental”.

22. En este sentido, el análisis del criterio de integridad radica en dos aspectos. El primero corresponde a que el **PDC contenga acciones y metas que se hagan cargo de todos los hechos infraccionales atribuidos en el presente procedimiento sancionatorio**. Al respecto, tal como se indicó, se formularon dos cargos;

Superintendencia del Medio Ambiente, Gobierno de Chile



Sitio web: [portal.sma.gob.cl](http://portal.sma.gob.cl)



proponiéndose por parte de la empresa un total de 9 acciones principales, por medio de las cuales se aborda la totalidad de los hechos constitutivos de infracción contenidos en la Res. Ex. N° 1/ Rol D-119-2021. De conformidad a lo señalado, sin perjuicio del análisis que se efectúe respecto a la eficacia de dichas acciones, se tendrá por cumplido este aspecto del criterio de integridad.

23. Por su parte, el segundo aspecto que se analiza en este criterio se refiere a que **el Programa de Cumplimiento debe incluir acciones y metas que se hagan cargo de los efectos de las infracciones imputadas**. En consecuencia, el PDC debe describir adecuadamente los efectos ambientales adversos generados por las infracciones formuladas, tanto de aquellos identificados en la formulación de cargos, como de aquellos razonablemente vinculados<sup>2</sup>, para los cuales existen antecedentes de que pudieron o podrían ocurrir. Asimismo, respecto de aquellos efectos que son reconocidos por parte del titular, se debe entregar una fundamentación y caracterización adecuada. Del mismo modo, en cuanto a aquellos efectos que son descartados, su fundamentación debe ser acreditada a través de medios idóneos<sup>3</sup>.

24. Luego, en el caso en que se reconozcan efectos, la empresa tendrá que incluir acciones y metas que permitan hacerse cargo de los efectos descritos. En virtud de lo anterior, a continuación, se analizará si ha existido un adecuado descarte de efectos, o bien, un correcto reconocimiento de los efectos asociados a los hechos infraccionales.

25. Preliminarmente, cabe precisar que, en el año 2013, propietarios previos de la Unidad Fiscalizable “Hacienda Santa Martina” enajenaron hectáreas que formaban parte de las 563,6<sup>4</sup> hectáreas que debían permanecer inalteradas<sup>5</sup>, las

---

<sup>2</sup> En atención a lo resuelto en Sentencia de fecha 29 de abril de 2020, en causa R-170-2018, dictada por el Ilustre Segundo Tribunal Ambiental, Considerando N° 25 y siguientes.

<sup>3</sup> De conformidad con lo indicado en el artículo 9 del D.S. 30/2012 y en la Guía para la Presentación de Programas de Cumplimiento por infracciones a instrumentos de carácter ambiental de esta Superintendencia.

<sup>4</sup> De acuerdo a la autorización otorgada mediante Ord. N° 486 de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo RM, de fecha 29 de enero de 2010.

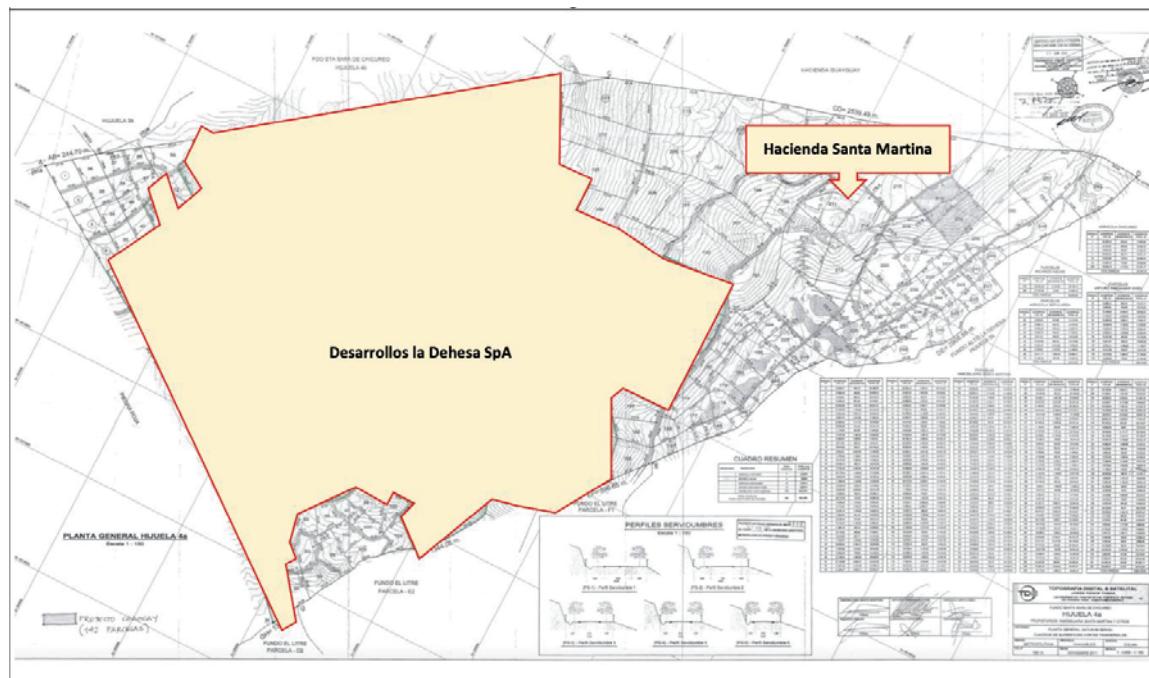
<sup>5</sup> Conforme a la información entregada por el titular con fecha 26 de octubre de 2020 al responder el requerimiento de información contenido en la Res. Ex. N° 2054 de fecha 13 de octubre de 2020, señaló lo siguiente: *“Respecto de las 597,5 hectáreas restantes, en el año 2013 se enajenaron 77 parcelas a la empresa Inmobiliaria y Rentas Limitada. Se adjunta escritura pública en la que consta la venta, deslindes y superficie enajenada”*.



cuales posteriormente fueron intervenidas por los nuevos adquirentes, desarrollándose en ellas actividades antrópicas<sup>6</sup>.

26. A modo de referencia, el plano del proyecto permite entender qué áreas fueron enajenadas por el titular, a través de la siguiente imagen:

**Imagen 1. Plano proyecto “Hacienda Santa Martina, Nature Club & Golf”**



Fuente: IFA DFZ-2020-3684-XIII-RCA y Anexo 3 denuncia ID 315-XIII-2020

27. Pues bien, con respecto al primer cargo, la empresa reconoce efectos a distintos componentes ambientales. Con respecto al componente flora y vegetación, a través de un análisis de imágenes satelitales<sup>7</sup>, el titular reconoce que, por la actividad de construcción de caminos se produjo la afectación de un total de 30,7 hectáreas de vegetación dentro de la superficie que se encontraba destinada a área verde de reserva natural la cual el titular se había comprometido a dejar como inalterable conforme a lo establecido en la RCA<sup>8</sup> del proyecto. Dicha vegetación se asocia a formaciones vegetales únicas o de baja

<sup>6</sup> Véase IFA DFZ-2020-3684-XIII-RCA y denuncia ID 315-XIII-2020.

<sup>7</sup> Fuente: Google Earth.

<sup>8</sup> Véase considerando 3.3 de la RCA N° 605/2001 y Ord. SEA N° 1740 de fecha 2 de septiembre de 2011.



representatividad nacional, así como a Bosque Nativo de Preservación atendida la presencia de registros de *Porlieria chilensis*<sup>9</sup>. Por lo demás, el área de infracción se encuentra dentro del sitio prioritario para la conservación de la biodiversidad regional Colina – Lo Barnechea. Asimismo, el titular identifica la presencia de especies de flora endémicas y/o en categoría de conservación.

28. El titular señala, en la descripción de los efectos negativos producidos por la infracción, que: “(...) reconoce un efecto en el componente de flora y vegetación, debido a que la vegetación que se ha visto afectada presenta singularidades de vegetación y singularidad de afectación de especies en categoría de conservación. La afectación de un total de 30,7 hectáreas de vegetación, siendo 24,7 Ha correspondientes a bosque nativo dentro de la superficie que se encontraba destinada como un área verde de reserva natural que se había comprometido dejar inalterable según la RCA del proyecto”.

29. Por su parte, con respecto al **componente fauna**, el titular reconoce la afectación del hábitat de especies de interés y/o sensibles (147 especies descritas como potenciales). El registro de las especies de interés y/o sensibles corresponden a seis reptiles, dos aves y once mamíferos (19 especies en total). Entre ellas destacan especies de interés por estar catalogadas en categoría de amenaza, tales como el ave *Oressochen melanoptera* (piuquén) y el mamífero *Leopardus guigna* (güiña), clasificados como “en peligro” y “vulnerable”, respectivamente<sup>10</sup>. Sin embargo, considerando que los registros de *O. melanoptera* (piuquén) y *L. guigna* (güiña) fueron de manera indirecta (a través de conversaciones, heces, huellas, etc.) y su alta movilidad, el titular asume que no fueron afectados por la intervención descartando efectos sobre dichas especies. En relación *O. melanoptera* (piuquén) justifica dicho análisis en que al tratarse de una especie que habita lagunas, lagos, llanuras pastadas y pantanosas, probablemente su registro se realizó durante un período de tránsito en el sector, sin que corresponda a su hábitat natural. Por su parte, en cuanto a *L. guigna* (güiña) se trata de un felino de alta movilidad, con un amplio rango de hogar, por lo que su avistamiento fue ocasional sin que corresponda a una parte relevante de su hábitat.

30. En cuanto a las **obras areales**, se generó un potencial impacto en las especies registradas de baja movilidad<sup>11</sup> tales como reptiles y micromamíferos, por su baja capacidad efectiva de escape natural ante perturbaciones en sus hábitats. Lo anterior habría provocado la pérdida (mortalidad) de ejemplares de 13 especies de fauna (seis de reptiles y siete de mamíferos). De ellas, 10 especies se encuentran en categoría de

<sup>9</sup> Conforme a lo constatado por la CONAF de la Región Metropolitana, a través del Oficio N° 47-EA/2016.

<sup>10</sup> Conforme a los D.S. N°16/2020 y D.S. N°42/2011, respectivamente.

<sup>11</sup> Conforme a la Tabla 5-18 del Anexo 1 del PDC refundido de fecha 4 de enero de 2022.



conservación, de las cuales nueve están en la categoría Preocupación Menor (LC); y, una en la categoría Casi Amenazada (NT). Por su parte, descarta la afectación de especies de alta movilidad, debido a que estas pueden desplazarse por sus propios medios a sectores donde no se realizaron intervenciones. Luego, con respecto a las **obras lineales**, el titular descarta efectos sobre especies de baja movilidad, salvo la generación de efectos sobre la especie *Thylamys elegans* (yaca), la cual tiene un rango de hogar menor atendido a sus requisitos de hábitat, de manera que su movilidad es aún más baja, provocando el efecto de pérdida (mortalidad) de ejemplares de esta especie. También, se provocó la pérdida de ejemplares de una especie correspondiente a la clase mamíferos (*T. Elegans*) y que se encuentra en categoría de conservación clasificada como Preocupación Menor (LC).

31. Con respecto al **componente suelo**, el titular informa que, producto de las obras se afectó suelo que presenta características de fragilidad debido a las pendientes pronunciadas, lo cual le otorga características de riesgo de erosión severos y muy severos si se produce un deterioro de la cubierta vegetal y sectores con pendientes mayores a 20% que debería quedar como zonas sin intervención. Asimismo, en la prospección en terreno se registraron signos de erosión muy severa en los sectores colindantes a la habilitación de caminos, con deslizamientos de suelos que dejan expuesto en la superficie el sustrato rocoso.

32. Para sustentar la descripción de efectos negativos relativos al hecho infraccional N° 1, el titular se remitió al Anexo 1 del PDC refundido de fecha 4 de enero de 2022, donde se acompañó un estudio para la determinación de efectos con los resultados de afectación a recursos naturales tales como vegetación nativa, especies de flora, fauna y suelo. A su vez, remite en el Anexo 2 una tabla que indica las especies de interés y/o sensibles registradas en el área de intervención. Por último, acompaña en el Anexo 3 de la referida presentación, un análisis de fotografías aéreas históricas sobre la base de datos de Google Earth.

33. Por su parte, el titular haciéndose cargo de la observación formulada por esta SMA en la Res. Ex. N° 7/ D-119-2021, incorporó correctamente en la descripción de efectos en el marco del PDC refundido de fecha 2 de enero de 2025, las afirmaciones planteadas en la referida resolución, particularmente con respecto al componente flora y vegetación; y, suelo.

34. Conforme a lo señalado, esta Superintendencia estima que la descripción de efectos con respecto al hecho infraccional N° 1 es correcta, y fue debidamente fundamentada y acreditada a través de medios de verificación idóneos, a través análisis de imágenes satelitales en la plataforma Google Earth, caracterización



de los componentes aledaños a la zona intervenida, examen bibliográfico y normativo, antecedentes ingresados en el SEIA<sup>12</sup>, y vuelo de dron a una altura de 180 metros de altitud<sup>13</sup>, lo que a juicio de esta Superintendencia se estima adecuado, debido a que corresponde a una metodología objetiva y típicamente empleada para establecer la existencia de ejemplares de flora y vegetación, fauna y suelo. Asimismo, los efectos descartados respecto a los referidos componentes fueron sustentados adecuadamente, en base a la misma metodología.

35. Luego, con respecto al segundo cargo el cual dice relación con la omisión de mantener actualizada la información requerida a través de la plataforma Sistema de Resoluciones de Calificación Ambiental, **la empresa reconoce en la descripción de efectos**, lo siguiente: *“Potencial vulneración al sistema legal ambiental”*.

36. Por su parte, el informe de efectos acompañado en el Anexo 1 de la presentación de fecha 4 de enero de 2022, señala que: *“(...) se estima que esta omisión pudo haber provocado como efecto negativo una ‘la falta o limitada información para la Autoridad’- con el eventual detrimiento en su capacidad de fiscalización. En este sentido, se hubiera requerido recibir, en tiempo y forma, la correspondiente información para que la autoridad pueda analizar su información y verificar el cumplimiento de las normas”*. De esta manera, se afectaron las competencias de fiscalización y control de la SMA, lo que deberá ser corregido conforme se indicará en la sección IV de la presente resolución.

37. Esta Superintendencia estima que la determinación de efectos para el hecho infraccional N° 2 es correcta.

38. Luego, en el PDC refundido el titular propone acciones y metas para hacerse cargo de los efectos reconocidos tanto en lo que respecta al Cargo N° 1 y N° 2; sin perjuicio de las correcciones de oficio que se realizarán. En lo que dice relación con el Cargo N° 1, se proponen las acciones principales N° 1, 2, 3 y 4 para hacerse cargo de sus efectos; y respecto del Cargo N° 2, el titular propone las acciones principales N° 7, 8 y 9, las que serán detalladas y analizadas en el capítulo *“II. B. Criterio de eficacia”* de la presente resolución.

---

<sup>12</sup> Correspondientes a los expedientes de Evaluación de Impacto Ambiental de los proyectos “Hacienda Santa Martina Nature Club & Golf”; y, “Proyecto Habilitación de caminos de acceso e instalaciones complementarias de la subdivisión agrícola Chaguay”.

<sup>13</sup> Véase página 18 del informe de efectos “Estudio para la determinación de efectos”, Versión 2, elaborado por Gestión Ambiental Consultores S.A., de enero de 2022



39. En suma, de conformidad a lo señalado anteriormente y, sin perjuicio del análisis que se efectúe sobre la eficacia de dichas acciones, **el programa de cumplimiento cumple con la segunda parte del criterio de integridad**, esto es, contener acciones y metas que buscan hacerse cargo de los efectos reconocidos.

40. Sin perjuicio de lo anterior, corresponde realizar correcciones de oficio a algunas de las acciones propuestas, conforme será indicado en esta resolución.

#### B. Criterio de eficacia

41. El criterio de eficacia contenido en la letra b) del artículo 9 del D.S. N° 30/2012, señala que las acciones y metas del PDC **deben asegurar el cumplimiento de la normativa infringida, esto es, procurar un retorno al cumplimiento ambiental y la mantención de esta situación**. Conjuntamente, el presunto infractor debe adoptar las medidas para contener y reducir o eliminar los efectos negativos de los hechos que constituyen infracciones. A continuación, se analizará este criterio respecto de cada uno de los cargos imputados.

##### B.1. Cargo N° 1:

42. El presente hecho infraccional constituye una infracción conforme al artículo 35 literal a) de la LOSMA, en cuanto incumplimiento de las condiciones, normas y medidas establecidas en las resoluciones de calificación ambiental. Dicha infracción fue calificada como grave, conforme al artículo 36, numeral 2, letra e) de la LOSMA, que otorga dicha clasificación a aquellas que “contravengan las disposiciones pertinentes y que, alternativamente, incumplan gravemente las medidas para eliminar o minimizar los efectos adversos de un proyecto o actividad, de acuerdo a lo previsto en la respectiva Resolución de Calificación Ambiental”.

43. El plan de acciones y metas propuesto por el titular respecto de este cargo es el siguiente:

**Tabla N° 1. Plan de acciones y metas del cargo N° 1**

<b>Metas</b>	Asegurar la implementación de medidas que permitan la protección de la vegetación y fauna del sector del proyecto, dando cumplimiento a lo
--------------	--



	<p>establecido en la RCA N°605/2001, esto es, mantener un área inalterable, generando un área verde de reserva natural.</p> <p>De esta manera una vez reconfigurada la totalidad de la superficie del área del proyecto, se realizarán serie de actividades enfocadas a eliminar o controlar los efectos identificados, a saber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Levantar un plano a escala adecuada que identifique aquellos sectores del paño reconfigurado, suma de la superficie actual más aquella que debe adquirirse para totalizar las 702 ha, que presenten fragilidad respecto de su estabilidad y ejecutar labores de estabilización, siembra de especies propias del sector y otra medida, según sean las recomendaciones de los especialistas en mecánica de suelos y/o geología que recomiendan en su inspección.</li> <li>- Realizar el plan de revegetación antes descritos para recuperar el capital vegetacional original, con las especies descritas en el curso de este proceso.</li> <li>- Incorporar en el proceso de evaluación ambiental un estudio de estabilidad de taludes respecto de la actual superficie así como la del terreno propuesto como adecuado, para recomponer la superficie original del proyecto y que recomiende aquellas medidas de seguimiento que permitan mantener la conformación del suelo protegiéndolo de los procesos erosivos.</li> </ul>
<b>Acción N° 1 (por ejecutar)</b>	Revegetación de área o áreas circundantes al proyecto.
<b>Acción N° 2 (por ejecutar)</b>	Seguimiento de la medida de revegetación dos veces al año, en otoño y primavera.
<b>Acción N° 3 (por ejecutar)</b>	Gestión de aspectos relacionados con la protección de la vegetación, flora y fauna y su difusión.
<b>Acción N° 4 (por ejecutar)</b>	Monitoreos de macro y micromamíferos registrados en el área de intervención indicada en la acción N° 1.
<b>Acción N° 5 (por ejecutar)</b>	Adquisición de predio o predio(s) de una superficie equivalente a las 563,6 has del área verde de reserva natural singularizada en la RCA N°605/21.
<b>Acción N° 6 (por ejecutar)</b>	Presentación del proyecto al SEIA y la obtención de la RCA respectiva.

Fuente: Elaboración propia en base al PDC refundido presentado con fecha 2 de enero de 2025.

44. Al respecto, en primer lugar, se estima necesario corregir de oficio la meta propuesta, en tanto esta debe referirse al cumplimiento de la normativa infringida y al cumplimiento de las medidas que permiten eliminar o contener y reducir



los efectos reconocidos por el hecho infraccional. Atendido lo expuesto al analizar el criterio de integridad del PDC, en cuanto a la generación de efectos al componente flora y vegetación, fauna y suelo a raíz de la intervención del terreno, la meta deberá ser modificada debiendo incorporar el cumplimiento de las medidas comprometidas para eliminar o contener y reducir los efectos reconocidos.

45. Así, corresponde que esta División se refiera a si el plan de acciones y metas logra un adecuado retorno al cumplimiento, y si elimina, o contiene y reduce los efectos producidos por la infracción.

- a) *Análisis de las acciones para eliminar, o contener y reducir, los efectos que concurren*

46. En el presente plan de acciones y metas, las **Acciones N° 1, 2, 3 y 4 están orientadas a abordar adecuadamente los efectos negativos reconocidos**. Pese a lo anterior, es necesario realizar correcciones de oficio respecto de dichas acciones, según se indicará en consecutivo.

47. Así, respecto de la **acción N° 1** propuesta, se contempla la revegetación del área o áreas circundantes al proyecto, sean propias o de terceros, abarcando un total de 38,5 hectáreas, con el objeto de revegetar y recuperar el ecosistema en una zona equivalente a la intervenida dentro del área de preservación ecológica, con especies características de dicho ambiente. En dicho sentido, las especies vegetales que se incorporarán corresponden a aquellas que se encuentran en categoría de conservación descritas en el informe de efectos acompañado en el Anexo N° 1 PDC refundido<sup>14</sup>, entre otras. La medida se implementará en un área o áreas circundantes al proyecto, con una superficie total de 38,5 hectáreas, conforme a la superficie señalada en el documento “Caracterización ambiental de las áreas propuestas para la acción de revegetación asociada al programa de cumplimiento de Inmobiliaria Hacienda Santa Martina”, así como en el archivo KML, ambos acompañados en la presentación complementaria al PDC de fecha 28 de junio de 2022, contemplando una densidad

---

<sup>14</sup> Correspondientes a *Adiantum chilense*, *Eriosyce curvispina* y *Eriosyce subgibosa var subgibosa* clasificadas como Preocupación Menor, y *Kageneckia angustifolia* y *Trichocereus chiloensis* como casi amenazada, junto con la presencia la especie de *Porlieria chilensis* constatada por CONAF de la Región Metropolitana a través del Oficio N° 47-EA/2016.



de 300 individuos por hectárea<sup>15</sup>. Esta medida se iniciará 6 meses desde la notificación de la resolución que aprueba el PDC, hasta por 24 meses desde su inicio.

48. Al respecto, esta Superintendencia considera que la acción N° 1 permite abordar adecuadamente los efectos negativos identificados a raíz de la intervención del terreno. Lo anterior, en tanto a través de los documentos acompañados en la presentación de fecha 28 de junio de 2022 correspondientes a la caracterización ambiental de las áreas propuestas para la acción de revegetación, así como al archivo en formato KMZ, la empresa delimita una superficie de 23 sectores que constituyen un total de 38,5 hectáreas para la implementación de la acción, lo cual comprende una superficie mayor a la afectada de 30,7 hectáreas, dejando un margen de seguridad -del orden de 7 hectáreas-. Asimismo, se especifica el origen de los individuos de las especies a plantar correspondientes a viveros de la cuenca de Santiago, el número de individuos por especie, con una densidad de 300 individuos por hectárea plantada<sup>16</sup> los cuales se encuentran en categoría de conservación, junto con la descripción de la forma de plantación, mantención y riego, con una prospección del 75% de los individuos plantadas cumpliendo con lo establecido en el artículo 14 de la Ley N° 20.283, así como el seguimiento y contenidos de los informes. En dicho sentido, la medida busca revegetar y recuperar un sistema en una zona equivalente a la intervenida, esto es, dentro de un área de preservación ecológica y en una superficie superior a la afectada por el hecho infraccional.

49. Por su parte, la acción N° 2 relativa al “seguimiento de la medida de revegetación dos veces al año, en otoño y primavera”, se refiere al seguimiento de la medida de revegetación identificada en la acción N° 1, que se realizará dos veces al año, tanto en otoño como en primavera. Esta acción es esencial para evaluar el prendimiento de los individuos plantados y de ser necesario efectuar un replante (cuando el porcentaje de prendimiento sea inferior al 75%). En dicho sentido, la medida busca reforzar la implementación de la acción N° 1. De acuerdo a lo indicado por el titular, será ejecutada una vez transcurridos 12 meses desde la notificación de la resolución que aprueba el PDC, por un periodo de 18 meses desde el inicio de la acción, plazo total que cumple con el máximo estimable por esta SMA para la ejecución de un PDC que es de 30 meses.

---

<sup>15</sup> Conforme a la superficie señalada en el documento “Caracterización ambiental de las áreas propuestas para la acción de revegetación asociada al programa de cumplimiento de Inmobiliaria Hacienda Santa Martina”, así como en el archivo KML, ambos acompañados en la presentación complementaria al PDC de fecha 28 de junio de 2022.

<sup>16</sup> Conforme a la medida adicional propuesta en la presentación complementaria al PDC, de fecha 16 de mayo de 2022, junto con los documentos acompañados con fecha 28 de junio de 2022.



50. La **acción N° 3** consiste en la “gestión de aspectos relacionados con la protección de la vegetación, flora y fauna, y su difusión”. A través de esta acción se comprometen distintas medidas de protección con el objeto de resguardar los diferentes componentes ambientales flora y vegetación, fauna y suelos que se estimaron intervenidos de acuerdo al análisis de efectos presentado. Tales como la prohibición de caza, captura y/o recolección de especies de animales silvestres, la prohibición de alimentar especies silvestres, prohibiciones y restricciones tendientes a minimizar las perturbaciones de las especies silvestres en periodo reproductivo, la prohibición de uso de fuego, la prohibición de botar residuos fuera de los lugares establecidos, prohibición de circulación de vehículos y visitantes fuera de caminos habilitados y establecidos y la restricción en la velocidad de circulación de los vehículos y/o maquinaria. En dicho sentido, se estima que la acción propuesta resulta eficaz para garantizar el resguardo de las condiciones y características de los componentes ambientales tales como vegetación, flora y fauna, en las áreas del proyecto mediante la implementación de una serie de restricciones que buscan obstaculizar su alteración y/o intervención por parte de terceros. Así, esta acción se concibe como una medida necesaria para el control de los potenciales efectos negativos identificados.

51. La **acción N° 4** incorporada, contempla la ejecución de monitoreos de macro y micromamíferos registrados en el área de intervención indicada en la acción N° 1. Esta acción considera un monitoreo semestral de fauna, la que busca generar información para comprender a estas especies en el área de intervención. Las especies que serán objeto de los monitoreos consistirán aquellas de interés y/o sensibles, conforme a la Tabla N° 1 del Anexo 2 del PDC refundido. Debido a que el plazo indicado excede el máximo estimado por esta Superintendencia para la ejecución de un PDC, este será reducido, según se indicará en la sección IV del presente acto.

52. En conclusión, esta Superintendencia estima que las acciones N° 1, 2, 3 y 4 cumplen con el criterio de eficacia, pues se hacen cargo de los efectos reconocidos en el PDC refundido. Sin perjuicio de lo anterior, se efectuarán correcciones de oficio que se indicarán en este acto administrativo.

*b) Análisis de las acciones para el retorno  
al cumplimiento*

53. La **acción N° 5**, considera la adquisición de un predio o predios de superficie equivalente a las 563,6 hectáreas del área verde reserva natural singularizada en la RCA N° 605/2001. Esta acción se incorpora a fin de dar cumplimiento por equivalencia a la normativa ambiental que estableció, como medida orientada a minimizar



los impactos en el componente ambiental, conservar como reserva natural una superficie de 563,6 hectáreas, lo que no se produjo en la especie considerando que, el titular enajenó parte de dicha superficie a terceros donde, en definitiva, se construyeron obras no compatibles con los usos y destinos del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (en adelante, "PRMS") para un Área de Preservación Ecológica<sup>17</sup> (en adelante, "APE"). Adicionalmente, el titular compromete la obtención de una RCA que autorice esta modificación de consideración respecto de la medida contenida en el proyecto original, por lo que se considera una acción eficaz, complementada con la acción N° 6, para el retorno al cumplimiento. En dicho sentido, la presente acción será refundida con la acción N° 6, según se especifica en la sección IV de la presente resolución. Lo anterior, se justifica en tanto la adquisición del predio de una superficie equivalente a las 563,6 -con características similares a la superficie que debía permanecer inalterable conforme a la RCA- constituye el contenido mínimo que deberá ser sometido a evaluación por el SEIA.

54. La **acción N° 6** consiste en la "Presentación del proyecto al SEIA y la obtención de la RCA respectiva". La evaluación ambiental consistirá en la acción N° 5 relativa a la "Adquisición de predio o pedio(s) de una superficie equivalente a las 563,6 has del área verde de reserva natural singularizada en la RCA N° 605/2001". En consecuencia, el contenido mínimo que deberá ser sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, consistirá en la adquisición de un nuevo predio que tenga condiciones equivalentes al que debía permanecer inalterado conforme a la RCA N° 605/2001, considerando, cuando menos, lo propuesto por el titular en el título 6 del documento denominado "Estudio para la determinación de efectos" acompañado en el Anexo 1. Pues bien, deben tratarse de terrenos cercanos o colindantes al predio actual del proyecto Hacienda Santa Martina y debe encontrarse bajo la misma zonificación del instrumento de planificación territorial vigente. En dicho sentido, en el referido estudio, se propone una **superficie** tentativa para la adquisición del nuevo predio de 1.101 hectáreas, para el área de compensación N° 1; o, de 758 hectáreas, para el área de compensación N° 2<sup>18</sup>. Con respecto a su **ubicación**, los nuevos predios se localizarán dentro del área de preservación ecológica y en la misma cuenca que el área originalmente destinada a permanecer inalterada, de manera que, se localizarán dentro del mismo ecosistema que el APE pretendió proteger. En consecuencia, los predios se ubicarán en los mismos **pisos vegetacionales** (Luebert & Pliscoff, 2019) de bosque esclerófilo mediterráneo andino. Desde el

<sup>17</sup> Conforme al artículo 8.3.1.1 del PRMS, corresponde a "aquellos áreas que serán mantenidas en estado natural, para asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico".

<sup>18</sup> Conforme a lo indicado en el "Estudio para la determinación de efectos" (página 80): "Actualmente ambas áreas están en periodo de negociación y se cerrará el acuerdo con solo una de ellas".



punto de vista de los **suelos**, tendrán similares características de pendiente dominantes de 30 a 60% y clasificación tipo VII y VIII. Lo anterior, sin perjuicio de la evaluación que lleve a cabo el SEA.

55. En efecto, considerando que el nuevo terreno que será adquirido con similares características al terreno vendido a terceros, y que debe permanecer inalterado y constituir un área verde reserva natural, podría tratarse de un cambio de consideración, dado que modifica una medida establecida en la RCA N° 605/2001, en los términos del artículo 2, letra g.4), del RSEIA, se ha estimado -para el caso concreto y teniendo en vista las diversas observaciones efectuadas por la SMA a la acción comprometida- que la acción propuesta es la medida idónea para obtener el cumplimiento del objetivo de la normativa ambiental infringida. En dicho contexto, el SEA determinará si el impacto ambiental de la modificación de las medidas de mitigación del proyecto, junto con sus medidas y compromisos que se establezcan en una futura licencia ambiental, se ajustan a las normas ambientales vigentes, toda vez que permitirá establecer compromisos, condiciones u otras exigencias que resulten aplicables, en virtud de la normativa ambiental correspondiente. Sin perjuicio de lo anterior, con respecto a la descripción de la acción, forma de implementación, indicadores de cumplimiento, medios de verificación y costos asociados a la implementación de la acción, atendida su integración con la acción N° 5, se efectuarán correcciones de oficio, conforme se indica en la sección IV de la presente resolución.

56. De acuerdo con lo anterior, dentro del proyecto que se someterá al SEIA deberán incorporarse los contenidos señalados en el considerando precedente junto con lo que se indicará en la sección respectiva.

57. Al respecto cabe precisar que, las medidas definidas en la RCA N° 605/2001 en los considerandos 3.1, 3.3 y 3.5 se refieren a que el resto de la superficie -que no sea destinada al proyecto- permanecerá inalterado, reservándose para el desarrollo de actividades turísticas y recreativas, circuitos de bicicleta de montaña, paseo a caballo, excursiones, etc., definiendo el área verde de reserva natural como el área de terreno sin intervención.

58. Por su parte, en la Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto aprobado mediante RCA N° 605/2001 se definió el plan de medidas del Capítulo 8, incorporando la variable ambiental en la elaboración del Plan Maestro para determinar las áreas del proyecto a fin de minimizar los impactos negativos sobre los diferentes componentes ambientales. Particularmente, en el punto "Criterios ambientales en la



zonificación del Plan Maestro”<sup>19</sup> se establecen “Medidas que impiden o evitan impactos adversos significativos” junto con otras “Medidas que minimizan o disminuyen el efecto adverso”<sup>20</sup>.

59. Luego, la medida de sitio de interés ecológico definida en la Evaluación de Impacto Ambiental asociada al proyecto estableció lo siguiente: “Dada la condición del área del proyecto, el que se asocia a un criterio de protección y de conservación, avalado por la distribución de instalaciones que resguardan y potencian el interés paisajístico, minimizando el impacto humano de estas zonas con fines de educación ambiental y recreacional”<sup>21</sup>.

60. Por lo expuesto, esta SMA estima que la acción N° 6 del PDC refundido cumple con el criterio de eficacia, pues permite lograr un adecuado cumplimiento del objetivo de la obligación ambiental contenida en la normativa infringida.

61. En conclusión, esta Superintendencia estima que las acciones N° 5 y 6, son adecuadas y suficientes para lograr el cumplir el objetivo de la obligación ambiental infringida. Ello, en la medida que el titular compromete la evaluación ambiental de la modificación de la medida orientada a minimizar los impactos en el componente ambiental respecto al área que debía mantener inalterada, a través de una nueva área con similares características. Sin perjuicio de lo anterior, se efectuarán correcciones de oficio que se indicarán en este acto administrativo.

B.2. Cargo N° 2:

62. Este hecho infraccional constituye una infracción conforme al artículo 35 literal e) de la LOSMA, en cuanto incumplimiento de las normas e instrucciones generales que la Superintendencia imparte en ejercicio de las atribuciones que le confiere esta ley. Dicha infracción fue calificada como leve, conforme al artículo 36, numeral 3, de la LOSMA, que otorga dicha clasificación a aquellas que “contravengan cualquier precepto o medida obligatorios y que no constituyan infracción gravísima o grave, de acuerdo con lo previsto en los números anteriores”.

---

<sup>19</sup> Título 8.2.1.

<sup>20</sup> Título 8.2.2.

<sup>21</sup> Capítulo 8 con respecto al “Plan de medida de mitigación, reparación y/o compensación” asociado al proyecto, establecido en el punto 8.2.2.2 “Medidas específicas medio biótico”.



63. El plan de acciones y metas propuesto por el titular respecto de este cargo es el siguiente:

**Tabla N° 2. Plan de acciones y metas del cargo N° 2**

<b>Metas</b>	Cumplir con la obligación de mantener actualizada la información del titular y de la Resolución de Calificación Ambiental del proyecto en el sistema RCA de la SMA, de conformidad a los requerimientos de información de la Resolución Exenta N° 574/2012, SMA.
<b>Acción N° 7 (Por ejecutar)</b>	Actualizar datos del titular y RCA del proyecto en plataforma SMA.
<b>Acción N° 8 (Por ejecutar)</b>	Elaboración de procedimiento para el cumplimiento de requisitos ambientales aplicables.
<b>Acción N° 9 (Por ejecutar)</b>	Informar a la Superintendencia del Medio Ambiente, los reportes y medios de verificación que acrediten la ejecución de las acciones comprendidas en el Programa de Cumplimiento a través de los sistemas digitales que la Superintendencia disponga al efecto para implementar el SPDC y de conformidad a lo establecido en la Resolución Exenta N° 166/2018 de esta Superintendencia.
<b>Acción N° 10 (Alternativa)</b>	Entrega en Oficina de Partes de documentos que no pudieron ser cargados en sistema digital en que se implemente el SPDC.

Fuente: Elaboración propia en base al PDC refundido presentado con fecha 2 de enero de 2025.

64. Corresponde que esta División se refiera a si el plan de acciones y metas logra un adecuado retorno al cumplimiento, y si elimina, o contiene y reduce los efectos producidos por la infracción.

*a) Análisis de las acciones para el retorno al cumplimiento*

65. La **acción N° 7**, contempla la actualización de datos del titular y RCA del proyecto en la plataforma de la SMA. Esta acción comprometida consiste precisamente en el cumplimiento de la obligación orientada a los titulares de RCA calificadas favorablemente, de manera que constituye la medida idónea para obtener un retorno al cumplimiento de la normativa infringida. Ahora bien, es de conocimiento de esta SMA que, a la fecha de la presente resolución el titular no ha actualizado los datos pertinentes en la plataforma RCA de esta Superintendencia. En cuanto a su forma de implementación, cabe relevar que deberá integrar el cumplimiento a la Resolución Exenta N° 860, de fecha 30 de abril de 2025



que “Instruye forma y modo de dar aviso de inicio de ejecución de proyecto de conformidad a lo dispuesto en el artículo 25 ter de la Ley N° 19.300 para los efectos de lo dispuesto en el artículo trigésimo segundo de la Ley N° 21.210”, de manera que la acción será corregida de oficio. Por su parte, en la sección “*plazo de ejecución*” se corregirá de oficio solamente en orden a establecer como nuevo plazo el que se indica en la Sección IV de esta resolución.

66. En conclusión, esta Superintendencia estima que, la acción N° 7 cumple con el criterio de eficacia, ya que permitirá retornar al cumplimiento de la normativa infringida, en la medida que se hace cargo de la información que se encuentra desactualizada en la plataforma de RCA de esta SMA.

b) *Análisis de las acciones para eliminar, o contener y reducir, los efectos que concurren*

67. La **acción N° 8** relativa a la “elaboración de procedimiento para el cumplimiento de los requisitos ambientales aplicables”, se estima que permite hacerse cargo del efecto reconocido consistente en la potencial vulneración al sistema legal ambiental así como al eventual detrimento de la capacidad fiscalizadora de la SMA, ya que constituye un método que permitirá realizar un seguimiento interno de la empresa y reportar adecuadamente a esta SMA el cumplimiento de las exigencias ambientales establecidas en la normativa ambiental aplicable. Sin perjuicio de lo anterior, esta acción será modificada en cuanto su descripción, incorporando en ella la referencia a la generación de responsabilidades al interior de la empresa conforme la observación formulada en el considerando 15 de la Res. Ex. N° 5/ Rol D-119-2021 de fecha 3 de diciembre de 2021. Asimismo, según se indicará en la sección IV de la presente acción, se efectuarán correcciones de oficio a esta acción estimándose más adecuada la utilización del término “exigencias” en vez de “requisitos”. Por su parte, es necesario señalar en la sección “Forma de implementación” que el contenido expreso de los puntos y subpuntos estarán incorporados en el protocolo comprometido con el objeto de que exista claridad acerca de su contenido. Por último, se requiere que el indicador de cumplimiento esté redactado en términos asertivos, a fin de que no existan dudas con respecto al hecho que permite tener por ejecutada la acción.

68. Por lo señalado, esta Superintendencia considera que la acción N° 8 del PDC refundido cumple con el criterio de eficacia, pues permite abordar los efectos negativos producidos por la infracción imputada en el cargo N° 2.



69. Las **acciones N° 9 y 10**, serán unificadas en una sola acción, conforme a lo que indicará en la Sección IV, debiendo la acción N° 10 formar parte de la acción N° 9. Lo anterior, para efectos de dar debido cumplimiento a lo establecido en la Res. Ex. N° 166/2018, que Crea el Sistema de Seguimiento de Programas de Cumplimiento (en adelante, “SPDC”), el titular deberá unificar ambas acciones en una única acción, asociada a cualquiera de los hechos que se considera constitutivo de infracción, en el tenor que se señalará en la Sección IV de la presente resolución.

**C. Criterio de verificabilidad**

70. El criterio de verificabilidad está detallado en la letra c) del artículo 9 del D.S. N° 30/2012, que exige que las acciones y metas del PDC contemplen mecanismos que permitan acreditar su cumplimiento, por lo que el titular debe incorporar para todas las acciones medios de verificación idóneos y suficientes que permitan evaluar la correcta ejecución de cada acción propuesta.

71. En este punto, el PDC refundido incorpora medios de verificación que, mediando las correcciones de oficio que se indicarán en la parte resolutiva, se consideran idóneos y suficientes, aportando información exacta y relevante, que permitirá evaluar el cumplimiento de cada una de las acciones propuestas. Se hace presente que los distintos medios de verificación, indicados para cada reporte, guardan armonía y sentido con los indicadores de cumplimiento respectivos.

**D. Sistema de Seguimiento de Programa de Cumplimiento (SPDC)**

72. Por último, a través de las correcciones de oficio, se unificarán las **acciones N° 9 y 10**, para efectos de dar debido cumplimiento a lo establecido en la Res. Ex. N° 166/2018, que Crea el Sistema de Seguimiento de Programas de Cumplimiento (en adelante, “SPDC”), en el siguiente tenor “Informar a la SMA los reportes y medios de verificación que acrediten la ejecución de las acciones comprendidas en el programa de cumplimiento a través de los sistemas digitales que se dispongan al efecto para implementar el SPDC”.



**E. Otras consideraciones asociadas al artículo 9 del D.S. N° 30/2012.**

73. El inciso segundo del artículo 9 del D.S. N° 30/2012, dispone que “(...) en ningún caso se aprobarán programas de cumplimiento por medio de los cuales el infractor intente eludir su responsabilidad, aprovecharse de una infracción, o bien, que sean manifiestamente dilatorios”.

74. Para analizar correctamente estos “criterios negativos” de aprobación del PDC<sup>22</sup>, corresponde entender que los instrumentos de competencia de la SMA deben ser interpretados en un sentido funcional, esto es, que faciliten el cumplimiento de los objetivos establecidos en la regulación<sup>23</sup>. Para estos efectos, dichos criterios permiten complementar los de integridad, eficacia y verificabilidad, otorgando un espacio para incorporar una mirada sistémica del PDC como instrumento de incentivo al cumplimiento. De este modo, la utilización del PDC no puede restar eficacia al carácter disuasivo que tiene el derecho administrativo sancionatorio.

75. A este respecto, resulta relevante indicar que el concepto de “elusión de responsabilidad” apunta a evitar la utilización del instrumento de incentivo al cumplimiento de forma que genere, para el titular, la posibilidad de terminar un procedimiento sancionatorio sin sanción, no habiendo adoptado acciones que le permitan enmendar la conducta infraccional distintas de aquellas que habría desarrollado sin mediar la aprobación de un PDC. Este criterio negativo, expresión del principio de responsabilidad en el derecho administrativo sancionador, permite que el PDC no comprometa el rol disuasivo de este, en el marco del sistema jurídico de protección ambiental.

76. En relación con este punto, no existen antecedentes que permitan sostener que Inmobiliaria Santa Martina S.A., mediante el instrumento presentado, intente eludir su responsabilidad o aprovecharse de su infracción. Tampoco se considera que los plazos propuestos para la ejecución de las acciones consideradas resulten dilatorios.

---

<sup>22</sup> Hervé Espejo, Dominique.; Plumer Bodin, Marie Claude; Revista de derecho (Concepción), 2019, vol.87 N°245 Concepción, p. 38. Disponible en línea: [https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-%20591X2019000100011](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-%20591X2019000100011).

<sup>23</sup> Soto Delgado, Pablo; Revista Ius et Praxis, 2016, Año 22, no.2, Talca, pp. 190-191. Disponible en línea: <https://www.scielo.cl/pdf/iusetp/v22n2/art07.pdf>.



### III. DECISIÓN EN RELACIÓN CON EL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO

77. Conforme a lo establecido en el artículo 9, inciso final del D.S. N° 30/2012, “(...) la Superintendencia se pronunciará respecto al programa de cumplimiento y notificará su decisión al infractor. En caso de ser favorable, la resolución establecerá los plazos dentro de los cuales deberá ejecutarse el programa y, asimismo, deberá disponer la suspensión del procedimiento administrativo sancionatorio. En caso contrario, se proseguirá con dicho procedimiento”.

78. En atención a lo expuesto en los considerandos previos de este acto, el instrumento presentado satisface los criterios de aprobación de un programa de cumplimiento, cuyo plazo se fijará en la parte resolutiva de este acto, procediéndose a la suspensión del procedimiento sancionatorio en su contra.

### IV. CORRECCIONES DE OFICIO AL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO

79. Según lo expuesto en los considerandos precedentes, se incorporarán las siguientes correcciones de oficio:

#### A. Plan de Acciones y Metas del Cargo N° 1

80. Respecto a las **metas** asociadas al plan del hecho infraccional N° 1, se limitará a señalar lo siguiente: “Asegurar la implementación de medidas que permitan la protección de la vegetación y fauna del sector del proyecto, dando cumplimiento a lo establecido en la RCA N° 605/2001, esto es, mantener un área inalterable, generando un área verde reserva natural. Asimismo, cumplir con las medidas que permiten eliminar o contener y reducir los efectos reconocidos”.

81. La **acción N° 4** se corregirá de la siguiente manera:

81.1 **Plazo de ejecución:** Se reemplazará por lo siguiente: “Inicio: 4 meses contados desde la notificación de la resolución que aprueba el PDC. Término: La acción se desarrollará durante 26 meses contados desde su inicio”.



82. La **acción N° 5** será refundida con la acción N° 6 atendido lo razonado en el considerando 53° del presente acto administrativo.

83. La **acción N° 6** se corregirá atendiendo los siguientes lineamientos:

83.1 **Acción:** Debe modificarse y denominarse: "Presentación al SEIA del proyecto correspondiente a la adquisición de predio o de predios de una superficie equivalente a las 563,6 has del área verde reserva natural singularizada en la RCA N° 605/2001, y obtención de la RCA favorable".

83.2 **Forma de implementación:** El primer párrafo será reemplazado en los siguientes términos: "Elaboración diligente del instrumento de ingreso al SEIA, sumado a una tramitación proactiva del procedimiento de evaluación ambiental para la obtención de la RCA favorable para el proyecto/las modificaciones del proyecto que considerará como contenido mínimo lo siguiente: adquisición de predio o predios de una superficie equivalente a 563,6 hectáreas del área verde de reserva natural con condiciones similares a las establecidas en la RCA N° 605/2001, las cuales deben permanecer inalterables, considerando, cuando menos, lo propuesto por el titular en el título 6 del documento denominado "Estudio para la determinación de efectos" acompañado en el Anexo 1". Generación de un área verde de reserva natural, con la superficie a la señalada en la acción propuesta. El titular propone dos áreas para mantener de manera inalterable el ambiente, ambas con una superficie similar a la superficie comprometida en la RCA N° 605/2001 (Ver figura 6-1, ubicación de los sitios potenciales de medidas, Anexo 1). Las áreas propuestas tienen condiciones similares al área comprometida en la RCA del proyecto que se había propuesto como área verde. Se trata de predios cercanos colindantes al predio actual de la Hacienda y que se encuentra bajo la misma zonificación del instrumento de planificación territorial vigente. La justificación de lo anterior se puede apreciar en la Tabla 6-1, Comparación de sitios para la conformación de área verde de reserva natural, Anexo 1. La forma en la que se implementará esta acción será la siguiente: 1. Etapa 1. Búsqueda activa de predios. Se buscará(n) predio(s) colindante(s) o cercano(s) al proyecto de Hacienda Santa Martina, que reúna(n) condiciones equivalentes a las que posee el área comprometida como área verde de reserva natural en la RCA N°605/01. 2. Etapa 2. Estudio de títulos y Contrato de Promesa de compraventa. Seleccionado el o los predios para llevar a cabo la ejecución de la medida, se procederá a estudiar los títulos de propiedad de manera de que se acredite que, desde el punto de vista legal, no existen inconvenientes para la compra, por parte



del titular del proyecto. De ser positivo el resultado del estudio de títulos, se procederá a la celebración del(os) contrato(s) de promesa de compraventa respectivo(s) con el(los) promitente(s) vendedor(es). A partir de la firma del contrato de promesa de venta, se dará inicio al proceso de estudios ambientales indispensables para desarrollar la evaluación ambiental ante el SEA RM. 3. Etapa 3. Contrato de compraventa. Para cerrar el proceso de adquisición del nuevo paño será requisito indispensable disponer de la RCA favorable emitida por la COEVA RM. Esta etapa final consistirá en la celebración del o de los respectivos contratos de compraventa entre el titular del proyecto y el o los propietarios del o de los predios seleccionados para implementar el área verde y posteriores trámites registrales y administrativos correspondientes para acreditar el dominio de aquellos.

- 83.3 **Indicadores de cumplimiento:** Se deberán incorporar los siguientes: “- Informe de factibilidad ambiental del o de los predios seleccionados. - Contrato(s) de promesa de compraventa del o de los predios seleccionados reportados a SMA. - Contrato(s) de compraventa del o de los predios seleccionados reportados a SMA. - Copia(s) inscripción(es) en Conservador de Bienes Raíces respectivo reportado(s) a la SMA”.
- 83.4 **Medios de verificación:** En **Reporte de avance** se deberá incorporar lo siguiente: Informe de factibilidad ambiental, cuyo responsable sea un Ingeniero Forestal, Ingeniero Agrónomo o Biólogo<sup>24</sup>, con un mínimo de 5 años de experiencia profesional, en el que se indique, al menos, lo siguiente: - Objetivos. - Metodología. - Caracterización del o de los predios seleccionados (suelo, flora y vegetación). - Comparación con área verde de reserva natural singularizada en RCAN°605/01. – Conclusiones. - Copia(s) de contrato(s) de promesa de compraventa. En **Reporte final** se deberá incorporar lo siguiente: - Copia(s) de contrato(s) de promesa de compraventa no informados en informes de avance. - Copia(s) de contrato(s) de compraventa. - Copia(s) de inscripción en Conservador de Bienes raíces respectivos. - Indicación del costo efectivo en el que se incurrió para la implementación de la acción.
- 83.5 **Costos:** Deberá incorporarse el costo por la adquisición del predio correspondiente a 1000 (en MM\$).

---

<sup>24</sup> Sin perjuicio del equipo multidisciplinario que trabaje en el levantamiento de información, campañas en terreno y redacción final del informe.



B. **Plan de Acciones y Metas del Cargo N° 2**

84. La acción N° 7 se corregirá de la siguiente manera:

84.1 **Forma de implementación:** A continuación de la referencia efectuada a la Res. Ex. N° 574/2012, se incorporará lo siguiente: “(...); y, la Resolución Exenta N° 860, de fecha 30 de abril de 2025 que “Instruye forma y modo de dar aviso de inicio de ejecución de proyecto de conformidad a lo dispuesto en el artículo 25 ter de la Ley N° 19.300 para los efectos de lo dispuesto en el artículo trigésimo segundo de la Ley N° 21.210”.

84.2 **Plazo de ejecución:** Se reemplazará por lo siguiente: “Un mes contado desde la notificación de la resolución que aprueba el PDC”.

85. La acción N° 8 se corregirá de la siguiente manera:

85.1 **Descripción de la acción:** Se reemplazará por lo siguiente: “Elaboración de procedimiento para el cumplimiento de exigencias ambientales aplicables”.

85.2 **Forma de implementación:** Se reemplazará la primera oración por la siguiente: “Se procederá a elaborar un procedimiento de reportabilidad y responsabilidades de exigencias ambientales, contenidos en Instrumentos de Gestión Ambiental (IGA), que incorporen lo siguiente: (...”).

85.3 **Indicador de cumplimiento:** Se reemplazará por lo siguiente: “Procedimiento de reportabilidad y responsabilidades de exigencias ambientales aplicables al proyecto elaborado e implementado”.

85.4 **Medios de verificación:** En **Reportes de avance**, se reemplazará por lo siguiente: “Procedimiento de reportabilidad y responsabilidades de exigencias ambientales aplicables al proyecto”. En **Reporte final**, se reemplazará por lo siguiente: “Procedimiento de reportabilidad y responsabilidades de exigencias ambientales aplicables al proyecto”.

86. Las acciones N° 9 y 10, serán unificadas en una sola acción, asociada a cualquiera de los hechos que se considera constitutivo de infracción, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Res. Ex. N° 166/2018, que Crea el



Sistema de Seguimiento de Programas de Cumplimiento (en adelante, “SPDC”). Dicha acción será del siguiente tenor:

- 86.1 **Descripción de la acción:** “Informar a la SMA los reportes y medios de verificación que acrediten la ejecución de las acciones comprendidas en el programa de cumplimiento a través de los sistemas digitales que la SMA disponga al efecto para implementar el SPDC y de conformidad a lo establecido en la Resolución Exenta N° 166/2018 de esta Superintendencia”.
- 86.2 **Forma de implementación:** “Dentro del plazo y según la frecuencia establecida en la resolución que apruebe el programa de cumplimiento, se accederá al sistema digital que se disponga para este efecto, y se cargará el programa y la información relativa al reporte inicial, los reportes de avance o el informe final de cumplimiento, según se corresponda con las acciones reportadas, así como los medios de verificación para acreditar el cumplimiento de las acciones comprometidas. Una vez ingresados los reportes y/o medios de verificación, se conservará el comprobante electrónico generado por el sistema digital en el que se implemente el SPDC”.
- 86.3 **Indicadores de cumplimiento y medios de verificación:** “Esta acción no requiere un reporte o medio de verificación específico, y una vez ingresados los reportes y/o medios de verificación para las restantes acciones, se conservará el comprobante electrónico generado por el sistema digital en el que se implemente el SPDC”.
- 86.4 **Costos:** debe indicarse que éste es de “\$0”.
- 86.5 **Impedimentos eventuales:** “Problemas exclusivamente técnicos que pudieren afectar el funcionamiento del sistema digital en el que se implemente el SPDC, y que impidan la correcta y oportuna entrega de los documentos correspondientes”. En relación a dicho impedimento, deberá contemplarse como **Implicancia y gestión asociada al impedimento** lo siguiente: “Se dará aviso inmediato a la SMA, vía correo electrónico, especificando los motivos técnicos por los cuales no fue posible cargar los documentos en el sistema digital en el que se implemente el SPDC, remitiendo comprobante de error o cualquier otro medio de prueba que acredite dicha situación. La entrega del reporte se realizará más tardar el día siguiente hábil al vencimiento del plazo correspondiente, en la Oficina de Partes de la Superintendencia del Medio Ambiente”.



**C. Plan de Seguimiento del Plan de Acciones y Metas, y Cronograma**

87. Se ajustarán el plan de seguimiento y el cronograma de acciones del PDC, en atención a las correcciones de oficio indicadas precedentemente, de modo que se mantenga la coherencia de los resuelto.

88. En el reporte inicial se deberán reportar todas las acciones con estado “ejecutadas” y “en ejecución”. En los reportes de avance se deberán reportar todas las acciones con estado “en ejecución” y “por ejecutar”. Luego, en el reporte final se deberán reportar todas las acciones del PDC.

**RESUELVO:**

**I. APROBAR EL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO Y TENER POR ACOMPAÑADOS SUS ANEXOS**, presentado por Inmobiliaria Santa Martina S.A., con fecha 2 de enero de 2025.

**II. CORREGIR DE OFICIO** el Programa de Cumplimiento, en los términos señalados en la sección IV “Correcciones de Oficio al Programa de Cumplimiento”.

**III. SUSPENDER** el procedimiento administrativo sancionatorio Rol D-119-2021, el cual podrá reiniciarse en cualquier momento en caso de incumplirse las obligaciones contraídas en el Programa de Cumplimiento, en virtud del artículo 42 de la LOSMA.

**IV. SEÑALAR** que, Inmobiliaria Santa Martina S.A. deberá cargar el programa de cumplimiento incorporando las correcciones de oficio indicadas en la sección respectiva de la presente resolución, en la plataforma electrónica del “Sistema de Seguimiento de Programas de Cumplimiento” (SPDC) creada mediante la Res. Ex. SMA N° 166/2018, dentro del plazo de diez (10) días hábiles contados desde la notificación del presente acto, lo cual será considerado en la ponderación de la ejecución del programa de cumplimiento. Adicionalmente, se hace presente que dicha plataforma es el medio único y obligatorio para la recepción, gestión y seguimiento de los reportes que deban realizar los titulares de Programas de Cumplimiento aprobados por la SMA.

**V. TENER PRESENTE** que, el titular deberá emplear su clave única para operar en el SPDC si ya estuviere en posesión de ella, o –en caso

Superintendencia del Medio Ambiente, Gobierno de Chile



contrario—solicitarla en la Sección de Atención de Público y Regulados dentro del plazo de 5 días hábiles, la cual deberá ser previamente activada conforme a lo indicado en la Res. Ex. SMA N° 2129/2020. El registro del titular se realiza en el Sistema de Administración de Regulados (SAR) <https://sar.sma.gob.cl> y debe ser gestionado para efectuar la carga del PDC aprobado. En caso de presentarse algún inconveniente en la carga del PDC en el SPDC, el titular se deberá comunicar con la SMA a través del Formulario de Atención Ciudadana <https://oac.sma.gob.cl>, en el tipo de solicitud: “Consultas Regulados”. Esta carga será considerada como un antecedente de la ejecución satisfactoria o insatisfactoria del programa de cumplimiento. Adicionalmente, se hace presente que dicha plataforma es el medio único y obligatorio para la recepción, gestión y seguimiento de los reportes que deban realizar los titulares de programas de cumplimientos aprobados por la SMA. Para más información acerca de la carga del PDC en el SPDC la SMA ha elaborado un manual de usuario, el cual se encuentra disponible en el siguiente enlace: <https://spdc.sma.gob.cl/documentos/MANUAL%20SPDC%20V4.pdf>.

**VI. SEÑALAR** que, de conformidad a lo informado por Inmobiliaria Santa Martina S.A., los costos asociados a las acciones que forman parte del Programa de Cumplimiento aprobado ascenderían a **\$ 1.996.100.000** pesos chilenos. Sin embargo, dicha suma se ajustará en su oportunidad, atendiendo a los costos que efectivamente se incurra en el Programa de Cumplimiento, los que deberán ser acreditados junto a la presentación del reporte final.

**VII. DERIVAR** el presente Programa de Cumplimiento a la División de Fiscalización y a la Oficina Regional Metropolitana de esta SMA, para que proceda a fiscalizar el efectivo cumplimiento de las obligaciones establecidas en este. Por lo anterior, toda presentación que deba remitir a este Servicio en el contexto del desarrollo de las acciones contempladas en el Programa de Cumplimiento debe ser dirigida a la Jefatura de la División de Fiscalización.

**VIII. HACER PRESENTE** a Inmobiliaria Santa Martina S.A., que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del D.S. N° 30/2012 MMA, este instrumento será fiscalizado por esta Superintendencia, y que **en caso de incumplirse las obligaciones contraídas en él, se reiniciará el procedimiento administrativo sancionatorio Rol D-119-2021, pudiendo aplicarse hasta el doble de la multa que corresponda a la infracción original**, considerándose, en dicho caso, el nivel de cumplimiento para determinar la sanción específica.

**IX. SEÑALAR** que a partir de la fecha de notificación del presente acto administrativo se entiende vigente el Programa de Cumplimiento,

Superintendencia del Medio Ambiente, Gobierno de Chile



Sitio web: [portal.sma.gob.cl](http://portal.sma.gob.cl)



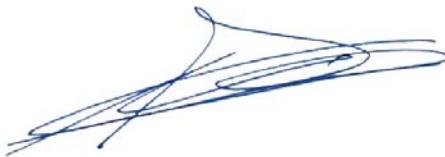
por lo que el plazo de ejecución de las acciones en él contenidas deberá contarse desde dicha fecha.

**X. HACER PRESENTE** que en virtud del artículo 42 inciso segundo de la LOSMA, el plazo total fijado por esta Superintendencia para las acciones del Programa de Cumplimiento es de **30 meses**, tal como se establece en las acciones N° 1, 2, 4 y 6 que corresponden a las acciones con indicador de cumplimiento de más larga data<sup>25</sup>. Por su parte, el plazo de término del Programa de Cumplimiento corresponde a la fecha del reporte final, y para efectos de la **carga de antecedentes en el SPDC, deberá hacerse en el plazo de 20 días hábiles desde la finalización de la acción de más larga data**.

**XI. RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE ESTA RESOLUCIÓN.** De conformidad a lo establecido en el Párrafo 4° del Título III de la LOSMA, en contra de la presente resolución procede reclamo de ilegalidad ante el Tribunal Ambiental, dentro del plazo de 15 días hábiles, contado desde la notificación de la presente resolución, así como los recursos establecidos en el Capítulo IV de la Ley N° 19.880 que resulten procedentes.

**XII. NOTIFICAR POR CORREO ELECTRÓNICO**  
a Inmobiliaria Santa Martina S.A., a las casillas de correo: [REDACTED],  
[REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED].

Asimismo, notificar a los apoderados de los interesados a las casillas de correo electrónico: [REDACTED] y [REDACTED].



**Daniel Garcés Paredes**  
**Jefe de la División de Sanción y Cumplimiento**  
**Superintendencia del Medio Ambiente**

FPT/ACM/ARS

<sup>25</sup> Correspondiente al cumplimiento de los parámetros de caracterización de lodos exigidos por la RCA N° 55/2008.



**Notificación:**

- Representante Legal de Inmobiliaria Santa Martina S.A., [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED].
- Apoderados de las/os interesadas/os, [REDACTED] y [REDACTED].

**Rol D-119-2021**

