

**En lo principal;** Se tenga presente. **En el Primer Otrosí;** Se tenga presente circunstancias atenuantes.  
**En el Segundo Otrosí;** Se tenga presente personería.



### **Al Superintendente del Medio Ambiente**

**Skandar Hazbun Rezuc**, actuando en nombre y representación de la empresa Inversiones Punta del Sur S.A., según en estos autos, para estos efectos ambos con domicilio en calle Barros Arana N° 160, de la comuna de Concepción, en autos sobre proceso sancionatorio **Rol N° D- 054-2018**, con respeto digo;

En la representación que invisto, vengo en hacer presente a Ud. una serie de antecedentes relacionado con el procedimiento sancionatorio incoado en contra de mi representada y que tienen por objeto acreditar que se ha actuado con la prontitud adecuada, realizando las acciones necesarias para reponer las cosas a su estado de normalidad, atendiendo las inquietudes y solicitudes de nuestra vecinas, quien legítimamente reclamo nuestra preocupación, así como hemos actuado con celo en tratar de reparar cualquier perjuicio que nuestro contratistas pueda haberle ocasionado y que, habiéndose cumplido íntegramente los objetivos de protección ambiental de la norma de emisión de ruidos, hemos decidido ir más allá demostrando nuestro interés de buena vecindad al realizar obras adicionales no relacionadas con las directas de la restauración del edificio del banco Santander.

De esta forma expondremos los antecedentes del proyecto sometido a restauración así como los hechos que permiten establecer el oportuno actuar de la empresa así como su efectividad, así como de las circunstancias que obran a favor del regulado para atenuar su responsabilidad.

#### **A. El tipo de proyecto de que se trata: no es una construcción, es una rehabilitación.**

##### **a.1. Antecedentes históricos del inmueble.**

En la dirección correspondiente a calle 1 Sur bajo el número 1098, se situaba una construcción del año 1927, correspondiente al antiguo Banco Español de Talca, inmueble que por características constructivas de estilo fue declarado como inmueble de conservación histórica, al alero de las disposiciones urbanísticas contenidas en las regulaciones sobre la materia.

De esta forma se puede señalar que este tipo de inmuebles, a los que la legislación le da una especial protección, se rigen por las normas que al efecto se señalan tanto en la Ley General de Urbanismos y Construcciones (LGUC) así como en lo pertinente por la Ordenanza General de Urbanismos y Construcciones (OGUC)

A estos fines, un inmueble de conservación histórica (ICH)<sup>1</sup>, se puede definir como;

El individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional<sup>2</sup>.

Así queda establecido en el certificado de informaciones previas que se adjuntó al expediente por la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Talca, en que consta la calidad de inmueble de conservación histórica del edificio individualizado, establecida así por el instrumento comunal de planificación territorial.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Artículo 1.1.1., Ordenanza General de urbanismo y Construcciones (OGUC)

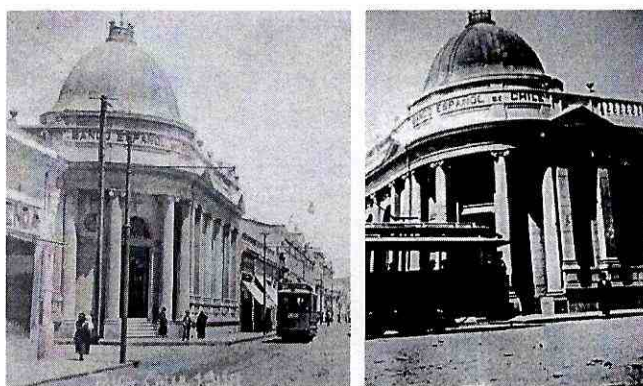
<sup>2</sup> Los Monumentos Nacionales se encuentran regulados por la ley del ramo, Ley N° 17.288, sobre Monumentos Nacionales.

<sup>3</sup> Las Áreas e Inmuebles de Conservación Histórica, están tratados en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en los artículos 1.1.2., 2.1.8., 2,1,43 N° 2.

Ahora bien, a partir de los sucesos del terremoto que afectó la zona centro sur del país en febrero de 2010, este inmueble se vio severamente afectado, quedando con condiciones que hacían imposible su habitabilidad, manteniéndose en pie sólo su fachada, incluso con serio riesgo de colapso.

Para tener una idea de lo que se viene indicando se acompañan los siguientes registros fotográficos;

Secuencia fotográfica histórica del inmueble



Secuencia fotográfica que muestra los daños exteriores del edificio posterior al 27/F



Dicho inmueble fue desocupado por el Banco Santander, quedando a la espera de decidir su futuro, el que vino de manos de la empresa Inversiones Punta del Sur S.A., la que hizo suyo un proyecto de rehabilitación de la fachada para dejarlo en condiciones adecuadas para ser nuevamente destinado al negocio financiero. De esta forma el actual propietario se hacía cargo de rehabilitar el frontis, dejándola en condiciones de seguridad y diseño según su categoría urbanística y el banco, actual arrendatario del mismo, ejecutaría obras de alajamiento interior y adecuación a modernas condiciones de habitabilidad.

Debe señalarse a este respecto que el giro principal de la empresa Inversiones Punta del Sur S.A., no es la construcción y/o rehabilitación de inmueble para la venta o arrendamiento, de modo que éste representó un negocio singular y preciso del que formó parte y que, como efecto deseado, recuperó para la ciudad de Talca un inmueble con el que la población se siente plenamente identificado y que forma parte de su memoria colectiva.

De esta forma, como en una reseña del proyecto se señala;

“ A partir de los daños sufridos por el terremoto del año 2010, en el edificio ubicado en la esquina de Uno Sur y Cuatro Oriente del Centro de Talca, se propone una intervención que permita rescatar los elementos característicos del edificio existente y a su vez, emplazar un nuevo edificio que permita mantener el uso original, a partir de una estructura interior contemporánea que permita dar respuesta a los nuevos usos y exigencias de dicha actividad.

Considerando la protección patrimonial, de inmueble de Conservación Histórica ICH N°10, el nuevo proyecto busca recuperar tanto las fachadas patrimoniales existentes, en su perímetro exterior,

como también, en su perímetro interior, para recuperar el espacio del Hall interior del edificio del ex Banco Español de Talca".<sup>4</sup>

#### a.2. Proyecto de Rehabilitación del edificio.

Como hemos dicho, el objetivo del proyecto era rehabilitar y no construir ni reconstruir el edificio. Para que podamos entender la diferencia entre los diferentes conceptos, es fuerza referirnos a la definición de "Rehabilitar", de tal suerte que siguiendo el sentido y alcance oficial de las palabras, se señala que es "*Habilitar de nuevo o restituir a alguien o algo a su antiguo estado*".<sup>5</sup>

Ahora bien tratándose de un inmueble de conservación histórica es necesario observar lo que previenen al efecto la Ley General de Urbanismos y Construcciones, que en su artículo 60, inciso 2°, señala:

(...) Igualmente, el Plan Regulador señalará los inmuebles o zonas de conservación histórica, en cuyo caso los edificios existentes no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo correspondiente.

Para cumplir con el requisito legal antes transirto, la empresa encomendó la realización de un proyecto arquitectónico, que consideró la restauración al estado original de la fachada completa del edificio, para lo que se debieron seguir estricto estándares arquitectónicos y artísticos, de modo de lograr su reposición a su estado original. Dicho proyecto de rehabilitación fue presentado ante la Secretaría Regional Ministerial del M. de Vivienda y Urbanismos, Región del Maule para su revisión y aprobación.

De este modo consta en la aprobación otorgada al efecto dicha SEREMI el proyecto consistía en;

"(...) la intervención que se propone permite rescatar los elementos característicos del edificio existente y a su vez, emplazar un nuevo edificio que permita mantener el uso original (Banco Español) a partir de una estructura interior contemporánea que permita dar respuesta a los nuevos usos y exigencias de dicha actividad.

De este modo, la propuesta se constituyó en 2 instancias:

- Recuperar y restaurar el espacio patrimonial existente; las fachadas patrimoniales del inmueble en su perímetro exterior, como también en su perímetro interior, para recuperar el espacio del Hall del edificio del ex Banco Español de Talca.
- Una ampliación de dos pisos por sobre las fachadas del inmueble original existente: a partir del vaciado interior, se propone desarrollar un edificio al interior del terreno, el cual será colaborativo a las fachadas existentes, permitiendo su estabilización. Se propone una fachada de carácter neutro para no competir con las fachadas originales, desde su perímetro peatonal exterior."<sup>6</sup>

Luego, el proyecto no consideró realizar excavaciones, utilización de maquinaria pesada, hormigado, realización de fundaciones, etc., todas actividades intrusivas propias de una construcción en el concepto más difundido que se pueda tener. De hecho, si se consulta la guía para buenas prácticas ambientales de la Cámara Chilena de la Construcción<sup>7</sup>, en la matriz de actividades que generan impactos acústicos, se listan cerca de 25 actividades, y al relacionarlas con las del proyecto, se logran reunir no más de 6 de éstas.

Para lograr este objetivo la mayor parte de las actividades eran desarrolladas en forma manual por los trabajadores, salvo aspectos muy puntuales como la mezcla de cemento que se realizaba en betoneras, y otras más.

Por otro lado, en forma complementaria a las actividades a las que se comprometió la empresa que sólo abordaban los aspectos exteriores del edificio original, se realizó por el Banco una habilitación

<sup>4</sup> Fuente: <https://www.zeearg.cl/copia-de-portafolio-1>

<sup>5</sup> Fuente: Diccionario de la Real Academia de la Lengua, disponible en <https://dle.rae.es/?w=rehabilitar>

<sup>6</sup> Informe N° 92, de fecha 28 de octubre de 2016, de Jefa de Desarrollo Urbano al Seremi Minvu, Región del Maule.

<sup>7</sup> [www.cchc.cl](http://www.cchc.cl)

interior con una estructura moderna, soportada en acero que consideró un segundo piso, con losa liviana, para retomar la actividad financiera y generar además un espacio para un "work/café".

El resultado puede verse en la siguiente secuencia fotográfica;



## **B. La infracción denunciada.**

### **b.1. La denuncia formulada.**

Como consta en el expediente la denuncia de autos se efectuó por la Sra. Jessica Olate Muñoz, en representación de la Soc. Hotelera y Comercial Olate Rodríguez Ltda., en atención a que, conforme a su percepción, las labores de rehabilitación generaban ruidos que afectaban el normal funcionamiento de sus Hostal, así como la tranquilidad de sus huéspedes en horas de la mañana.

Si bien la denuncia podría cuestionarse sobre los hechos mismos, ya que no hay precisión sobre qué actividades en forma particular, equipos, horarios o bien receptores individuales que han resultado con alteración, existe un hecho objetivo puntual cual es que el día en que personal de la SMA concurre a terreno y midió en tres puntos, hubo superación de la norma, si bien en umbrales que no resultan del todo perceptibles por los seres humanos, algunos resultados superan el límite máximo permitido.

Atendido lo anterior, la vecina de las faenas de rehabilitación estaba en su justo derecho a plantear sumoolestias ante los servicios competentes y, nuestro contratista, de haber tenido conocimiento oportuno estaba obligado de tomar en consideración sus reclamos y hacer las gestiones respectivas. Lamentablemente ella no efectuó gestiones formales ante el administrador de obra lo que impidió tomar medidas para superar las molestias.

Una vez que se levantó el acta de inspección ambiental, y se pusieron en antecedentes a la División de Sanción y cumplimiento, se decidió formular cargo a quien se suponía titular del proyecto, como fue el Banco Santander, a quien se emplazó reglamentariamente.

Éste, como era de esperar, presentó sus descargos explicando su condición de destinatarios de las obras más no de mandante; por lo que el proceso quedó sin un imputado directo, hasta que la fiscal decidió reformular dirigiéndose en contra de mi representada.

Todo este proceso que se explica en simples palabras transcurrió durante todo el período de duración del proyecto de rehabilitación; de forma tal que cuando fuimos notificados para ejercer sus derechos de formular descargos o, en su caso, presentar un programa de cumplimiento, con el conocimiento del proceso que se tenía en ese instante, carecía de interés, ya que el banco no sólo había recibido conforme el edificio arrendado, sino que estaba en plena operación.

### **b.2. Las medidas adoptadas para restaurar la tranquilidad de los vecinos**

Una vez que se tomó conocimiento de la denuncia formulada por la Sra. Olate, instruimos expresamente a nuestro contratista a tomar contacto con ella y ver en qué consistían sus reclamos y cómo podrían subsanarse aquellos hechos que le causaban algún tipo de perjuicio.

Todo ello estaba inspirado en las normas de la buena vecindad, que constituye un valor de nuestra empresa y, por ende, debían identificarse aquellas faenas que podría causar molestias, identificar las principales fuentes de ruido, estudiar reorganizar trabajos, etc., asimismo ver de qué forma podríamos en términos materiales proceder a reparar el mal causado.

Ahora bien, debemos precisar que todas las acciones que se describirán a continuación fueron realizadas sin haber sido requeridos, es decir, mi representada no se mantuvo al margen de las inquietudes de la denunciante, actuó de manera decidida y oportuna, obrando con máxima diligencia y sentido profesional.

En este sentido, mi mandante solicitó la asesoría de una empresa especializada en términos de disponer de las recomendaciones necesarias para generar un plan de trabajo que permitiese disminuir al máximo la afectación por las labores de rehabilitación del edificio y, de ese modo, no alterar el normal funcionamiento del establecimiento comercial. De esta forma, se realizaron las siguientes actividades;

- Se entregó a la empresa Malpo SpA, el plan de manejo de ruido, elaborado por la empresa EkoMed, que contenía serie de recomendaciones para el desarrollo de las actividades de rehabilitación.

A partir de ello, se generaron una serie de medidas tales como:

- Se reorganizó el trabajo para que las actividades de mayor envergadura se desarrollarán luego del horario diurno.
- Se puso a disposición de la vecina un correo electrónico para recibir en tiempo y forma cualquier inquietud, así como el teléfono celular del ITO para que tuviese comunicación directa con el profesional con poder de decisión.
- Se instruyó a la administración de obra para que se capacitase a sus trabajadores con el fin de moderar ciertas actividades que pudiesen generar ruidos, como son entre otros, moderar el volumen de voz, evitar golpear en exceso estructuras, partes o piezas, evitar descargar materiales de una sola vez y realizarlo con seguridad, mantener bien aseguradas las herramientas para evitar caídas, etc.

A partir de lo anterior, se manejó en forma eficiente la generación de ruidos, pudiendo terminar las obras sin nuevos eventos de molestia y no afectar el funcionamiento de la Hostal.

- Establecer conversaciones con la denunciante para lograr transigir en cuanto a su evaluación de los eventuales perjuicios económicos que le habían ocasionados las molestias por las faenas constructivas. Y luego de un proceso de deliberación de las partes se establecieron los montos a satisfacción, todo lo que se cumplió oportunamente por los interesados. Así consta en la escritura de transacción extrajudicial que fue firmada por las partes con fecha 09 de enero de 2018, y que se encuentra agregada al expediente sancionatorio.

Si bien comparece la constructora Malpo SpA, de tras de odas las gestiones estuvo mi representada, instando a llegar a un acuerdo reparatorio, y siendo responsabilidad de la ejecutante de los trabajos quien debe asegurar a su mandante el cumplimiento íntegro de las normas aplicables, como comprenderá Ud. igual terminó siendo parte de los costos generales de la obra que nuestra empresa asumió.

- Como obras adicionales, aunque no valorizada en la transacción, se accedió a ejecutar lo siguiente;
  - Reposición radier de patio.
  - Reparación de jardinera existente.
  - Construcción de albañilería deslinda.

Todas estas obras se describen en la transacción, las que fueron recepcionadas a entera satisfacción de la Sra. Olate.

En términos generales, todo lo realizado por mi representada podría llegar a evaluarse en la cifra aproximada de 20 millones de pesos.

Por todo lo expresado, solicito al Sr. Superintendente considerar que si bien, en un primer momento, puede haberse generado una infracción a la norma de emisión de ruidos, representada por el DS N° 38/12, MMA, en cuanto mi representada tomó conocimiento de los hechos en forma directa procedió a reponer la normalidad del diario vivir de la vecina y a reparar con celo las molestias causales, mucho más allá de la potencial sanción asociada, reconociendo su rol de buen vecino, asumiendo sin medida los eventuales perjuicios.

**POR TANTO;** Previos los trámites legales, solicito al momento de resolver este expediente, solicito tener en consideración todas las circunstancias mencionadas, con el fin de que se modere el reproche hacia mi representada, solicitando que sea amonestada, en atención a que concurren una serie de atenuantes a su favor y que ha sido capaz de reparar y cumplir finalmente con el objeto de protección ambiental de la norma ambiental bajo análisis.

**PRIMER OTROSÍ;** En el marco del proceso sancionatorio, solicito se tengan presente respecto de mi representada las siguientes circunstancias que obran a su favor para moderar la imposición de cualquier sanción.

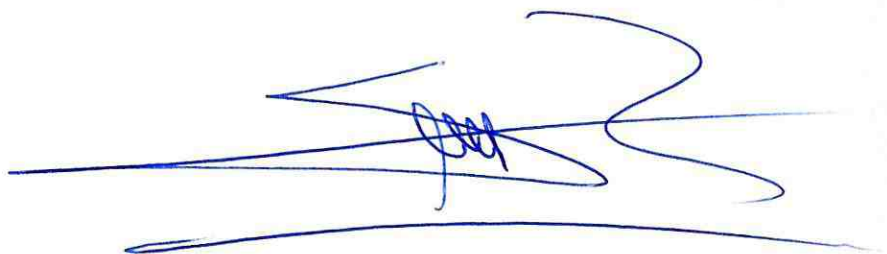
Estas causales son las que se establecen en el artículo 40 de la LOSMA, en especial;

- El número de personas cuya salud pudo afectarse por la infracción. Los eventuales ruidos afectaban en forma puntual a algunos pasajeros de las habitaciones que daban hacia el edificio del Banco, y específicamente en un par de horas del día. Debe haber existido molestia, pero éstas fueron puntuales, con un horizonte mínimo de eventual población afectada y en período de tiempo que no comprometían su descanso, ya que eran sólo a primeras horas del día, en el horario del desayuno.
- El beneficio económico obtenido con motivo de la infracción. No hay beneficio económico alguno, ya que los costos incurridos en asumir los eventuales perjuicios y las obras adicionales se constituyeron en sobrecostos de la obra que fueron finalmente asumidos por mi representada y no recuperados, ya que el edificio se rehabilitó para ser arrendado y no por encargo de su futuro ocupante.
- La intencionalidad en la comisión de la infracción y el grado de participación en el hecho, acción u omisión constitutiva de la misma. La conducta de mi representada refleja sin lugar a duda que jamás ha existido un ánimo de sacar ventajas a costa de la tranquilidad de sus vecinos, ni servirse de zonas grises de la reglamentación, sino que por el contrario ha acreditado su intención de ser un buen vecino, respondiendo por aquellos hechos de sus contratistas de manera seria, respetuosa y oportuna.
- La conducta anterior del infractor. LA empresa no registra procedimientos sancionatorios o investigaciones ambientales anteriormente, siendo su conducta irreprochable.

Por tanto, pido tenerlas presente y en consideración, ponderándolas al momento de resolver este procedimiento.

**SEGUNDO OTROSÍ:** hago presente que la personería para comparecer a nombre de Inversiones Punta del Sol S.A., consta en estos autos.

Por tanto, pido tener por acreditada por mi personería.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.