



DEV

REITERA PRONUNCIAMIENTO SOBRE PERTINENCIA DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y RESUELVE LO QUE INDICA

RESOLUCIÓN EXENTA N° 4/ROL D-126-2022

Santiago, 16 de enero de 2023

VISTOS:

Conforme a lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N° 20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, "LO-SMA"); en la Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado (en adelante, "Ley 19.880"); en la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente; 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° 2124, de fecha 30 de septiembre de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente que Fija la Organización Interna de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA N° 119123/44/2021, de 11 de mayo de 2021, que designa a la Jefa del Departamento de Sanción y Cumplimiento; en la Resolución Exenta N° 549, de fecha 31 de marzo de 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que dispone funcionamiento especial de Oficina de Partes y Oficina de Transparencia y Participación Ciudadana; y en la Resolución N° 7, de 26 de marzo de 2019, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas Sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

1. Mediante Resolución Exenta N° 1 / D-126-2022 de fecha 28 de junio de 2022, se dio inicio a la instrucción del procedimiento administrativo sancionatorio Rol D-126-2022, seguido en contra de Inmobiliaria Santa Isabel S.A., Rol Único Tributario N° 96.512.910-3 (en adelante, "el Titular"), en virtud de la infracción tipificada en el artículo 35 letra b) de la LO-SMA, en el marco de la unidad fiscalizable "Proyecto Inmobiliario Lomas de Lo Aguirre" (en adelante, el "Proyecto").

2. Que, se imputó al Titular la siguiente infracción al artículo 35 letra b) de la LO-SMA, en cuanto ejecución de proyectos y desarrollo de actividades para los que la ley exige Resolución de Calificación Ambiental, sin contar con ella:

N°	Hechos constitutivos de infracción	Condiciones, normas y medidas infringidas
1	Modificación de proyecto inmobiliario, en zona declarada latente y saturada,	Ley N° 19.300, artículo 10, literal h): "Art. 10.- Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán



N°	Hechos constitutivos de infracción	Condiciones, normas y medidas infringidas
	<p>consistente en la construcción y operación de un proyecto inmobiliario que se emplaza en una superficie mayor a siete (7) hectáreas y considera la construcción de más de trescientas (300) viviendas, sin contar con Resolución de Calificación Ambiental.</p>	<p><i>someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:</i></p> <p><i>h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas;"</i></p> <p><u>Decreto Supremo N° 40/2012 que aprueba el Reglamento del SEIA:</u></p> <p><i>"Artículo 2°: Definiciones. Para los efectos de este Reglamento se entenderá por: (...)</i></p> <p><i>g) Modificación de proyecto o actividad: Realización de obras, acciones o medidas tendientes a intervenir o complementar un proyecto o actividad, de modo tal que éste sufra cambios de consideración. Se entenderá que un proyecto sufre cambios de consideración cuando:</i></p> <p><i>g.2. Para los proyectos que se iniciaron de manera previa a la entrada en vigencia del sistema de evaluación de impacto ambiental, si la suma de las partes, obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad de manera posterior a la entrada en vigencia de dicho sistema que no han sido calificados ambientalmente, constituye un proyecto o actividad listado en el artículo 3 del presente Reglamento".</i></p> <p><u>Decreto Supremo N° 40/2012 que aprueba el Reglamento del SEIA:</u></p> <p><i>"Artículo 3°, literal h: Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.</i></p> <p><i>h.1 Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:</i></p> <p><i>h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas;"</i></p>

3. Que, mediante la Resolución Exenta N° 3 / D-126-2022, de fecha 9 de agosto de 2022, esta Superintendencia ofició a la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental para solicitarle que indique si las obras consultadas que configuran el Cargo N° 1, requieren ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en conformidad con los artículos los artículos 8° y 10 letra h) de la Ley N° 19.300, y los artículos 2° literal g.2) y 3° letra h.1.3), del D.S. N°40/2012. Lo anterior, en virtud de los antecedentes disponibles en el expediente del procedimiento sancionatorio D-126-2022, el que se encuentra publicado en el siguiente link: <https://snifa.sma.gob.cl/Sancionatorio/Ficha/2938>.

4. Que, no obstante, a la fecha no ha sido recibida por esta Superintendencia la respuesta al oficio indicado precedentemente, por lo que dado que su informe es necesario para poder continuar con la tramitación del presente procedimiento y que éste



ya fue solicitado con anterioridad, **se reitera la solicitud de pronunciamiento realizada**, para efectos de seguir con la tramitación del procedimiento.

5. En ese sentido, se replica que conforme a la formulación de cargos, el Proyecto, cuya ejecución se inició en el año 1989 con la subdivisión del Lote B, ubicado en la comuna de Pudahuel, Región Metropolitana, ha sido objeto de modificaciones, las cuales **constituyen cambios de consideración** a la luz de lo dispuesto en el artículo 2° letra g.2) del D.S. N°40/2012, ya que:

- i. El Proyecto ha generado un conjunto de viviendas, al construir el propio Titular 544 casas, de las cuales 360 de ellas fueron ejecutadas con posterioridad al 03 de abril de 1997, fecha de entrada en vigencia del SEIA. Así, desde la vigencia del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") el Titular ha realizado actividades tendientes a complementar el proyecto original, consistentes en la construcción de **360 viviendas adicionales**, correspondiendo por tanto a un cambio de consideración conforme a lo dispuesto en el inciso primero del literal g.2 del artículo 2° del D.S. N°40/2012.
- ii. El Titular ha desarrollado 851 lotes, de los cuales al menos 152 han sido habilitados con posterioridad al 03 de abril de 1997, fecha de entrada en vigencia del SEIA, encontrándose pendientes de enajenación a terceros un total de 77 de estos lotes. En este sentido, se releva que los lotes enajenados y por enajenar tienen finalidad residencial, por lo cual se espera que en los mismos se desarrolle al menos una vivienda, sumando de esta forma al menos 152 viviendas adicionales al proyecto inmobiliario indicado en el literal precedente. Así, desde la vigencia del SEIA el Titular ha realizado actividades tendientes a complementar el proyecto original consistentes en la habilitación de **152 lotes adicionales**, correspondiendo por tanto a un cambio de consideración conforme a lo dispuesto en el inciso primero del literal g.2 del artículo 2° del D.S. N°40/2012. Asimismo, la **superficie de la fase ejecutada** desde el 03 de abril de 1997 a la fecha corresponde a 627.336,50 m², es decir **62,7 hectáreas**, lo que supera el umbral de 7 hectáreas establecido en el artículo 3 letra h.1.3 del D.S. N°40/2012, correspondiendo por tanto a un cambio de consideración conforme a lo dispuesto en el inciso primero del literal g.2 del artículo 2° del D.S. N°40/2012.

6. En consecuencia, a juicio de esta Superintendencia, las obras verificadas en el proyecto Inmobiliario Lomas de Lo Aguirre con posterioridad a la entrada en vigencia del SEIA son, desde el punto de vista ambiental, modificaciones al proyecto original que no han sido calificadas ambientalmente, por lo tanto, se encuentran en elusión bajo lo dispuesto en el artículo 2° literal g.2), en relación al artículo 3°, literal h.1.3) del D.S. N°40/2012.

7. Que, el artículo 9 inciso 4° de la Ley N° 19.880 establece que *"Las cuestiones accidentales que se susciten en el procedimiento, incluso las que se refieren a la nulidad de actuaciones, no suspenderán la tramitación del mismo, a menos que la administración, por resolución fundada, determine lo contrario"*. Como se indica en los considerandos anteriores, el pronunciamiento del Servicio de Evaluación Ambiental es necesario para la elaboración del Dictamen referido en el artículo 53 de la LOSMA y el eventual ejercicio de la letra j) del artículo 3° de la misma Ley, por lo que se procederá a suspender el procedimiento administrativo Rol D- 228-2021 hasta que se reciba el pronunciamiento referido.



8. Por otro lado, con fecha 15 de noviembre de 2022 el Titular realizó una presentación en la que hace presente sus consideraciones respecto a la presentación de la interesada Gisela Vila Ruz, concejala de la I. Municipalidad de Pudahuel, de fecha 10 de agosto de 2022. Asimismo, solicita tener por acompañados los siguientes documentos:

- i. Copia de la Resolución N° 28/2014 de la DOM de fecha 14 de agosto de 2014, que aprueba un proyecto de Loteo DFL 2 con construcción simultánea, para la etapa “Bellavista IV”.
- ii. Copia de la Resolución N° 12/2017 de la DOM, de fecha 7 de julio de 2017, aprueba la fusión de los Lotes de propiedad de la Inmobiliaria, entre los cuales se contemplaba el Lote B4. 3.
- iii. Copia de la Resolución de Aprobación de Loteo N° 13/2019 de la DOM, de fecha 17 de junio de 2019 y el plano aprobado por ésta, mediante la cual se aprobó el proyecto de loteo de la etapa “Mar Báltico”.
- iv. Copia del plano aprobado mediante la Resolución de aprobación de fusión N° 19/2019 de la DOM, de fecha 28 de agosto de 2019, que da cuentas de la fusión de los lotes B1 a B4, dando origen al Lote BOB4.

9. Luego, con fecha 16 de noviembre de 2022 la interesada Gisela Vila Ruz, concejala de la I. Municipalidad de Pudahuel solicitó, por una parte, que esta Superintendencia reitere el oficio dirigido al Servicio de Evaluación Ambiental atendido el tiempo transcurrido, y por la otra, que *"se inicien los procedimientos sancionatorios en contra de los proyectos inmobiliarios Ciudad de Los Valles e Izarra de Lo Aguirre que fueron denunciados por elusión al SEIA en 2017 y 2018, respectivamente, y que se tenga en cuenta el evidente efecto sinérgico que se produce entre los tres proyectos inmobiliarios al tener como único acceso la Ruta 68 al poniente del estero Lampa al momento de exigir su ingreso obligatorio al SEIA (...)"*.

10. A su vez, con fecha 25 de noviembre de 2022 la interesada Gisela Vila Ruz, concejala de la I. Municipalidad de Pudahuel, realizó una presentación en la que hace presente sus consideraciones respecto a la presentación del Titular de fecha 15 de noviembre de 2022. Asimismo, solicitó que también se formulen cargos por el incumplimiento del literal h.1.2) del D.S. N°40/2012 y que se revisen conjuntamente con la Contraloría General de la República los argumentos del Titular *"puesto que las autorizaciones urbanísticas de la DOM de Pudahuel se caracterizaron por favorecer intereses particulares en la zona poniente de la comuna"*. Finalmente, la interesada acompañó los siguientes documentos:

- i. Copia de Certificado de Informaciones Previas, Solicitud N° 1975 de 25 de abril de 2014, emitido por la DOM de la Comuna de Pudahuel.
- ii. Copia de publicación en el Diario Oficial de la Resolución N° 12 de 27 de enero de 2010, que modifica Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

11. Que, respecto a la solicitud de la denunciante referida a revisar conjuntamente con la Contraloría General de la República los argumentos atinentes a los permisos urbanísticos acompañados por el Titular al presente procedimiento sancionatorio cabe



señalar que, de acuerdo a lo indicado en el artículo 35 letra b) de la LO-SMA corresponderá exclusivamente a la Superintendencia del Medio Ambiente el ejercicio de la potestad sancionadora respecto a la ejecución de proyectos y actividades para los que la ley exige Resolución de Calificación Ambiental, sin contar con ella. Por consiguiente, el organismo competente de fiscalizar y sancionar las infracciones de elusión al SEIA es esta Superintendencia y no la Contraloría General de la República, por lo que se estima improcedente la solicitud.

RESUELVO:

I. REITERAR EL OFICIO A LA DIRECCIÓN EJECUTIVA DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL, en consideración a los antecedentes expuestos y que obran en el presente procedimiento sancionatorio, para que indique si las obras consultadas requieren ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en conformidad con el artículo 8° de la Ley N°19.300 y artículo 2° literal g.2), en relación al artículo 3°, literal h.1.3) del D.S. N°40/2012. **Asimismo, se pide incorporar el análisis del literal h.1.2) del mismo artículo, en virtud de la presentación de la interesada de fecha 25 de noviembre de 2022.**

II. SIRVA LA PRESENTE RESOLUCIÓN COMO OFICIO CONDUCTOR.

III. TENER PRESENTE PRESENTACIÓN DEL TITULAR de fecha 15 de noviembre de 2022 y por acompañados los documentos individualizados en el Considerando 8° de esta resolución.

IV. A LA PRESENTACIÓN DE LA INTERESADA de fecha 16 de noviembre de 2022, estese a lo resuelto en el Resuelvo I. anterior en cuanto a la solicitud de reiterar el oficio dirigido al SEA

V. DERIVAR DENUNCIAS A LA DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y CONFORMIDAD AMBIENTAL DE ESTA SUPERINTENDENCIA relativas a los proyectos inmobiliarios Ciudad de Los Valles e Izarra de Lo Aguirre.

VI. TENER PRESENTE PRESENTACIÓN DE LA INTERESADA de fecha 25 de noviembre de 2022 y por acompañados los documentos individualizados en el Considerando 10° de esta resolución, y rechazar la solicitud de revisión conjunta con la Contraloría General de la República de los argumentos atinentes a los permisos urbanísticos acompañados por el Titular al presente procedimiento sancionatorio, en virtud de los argumentos detallados en el Considerando 11° de esta resolución.

VII. NOTIFICAR POR CARTA CERTIFICADA, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la ley N°19.880, a Ricardo González Alemany y Juan Pablo Monge Zegers, representantes legales de Inmobiliaria Santa Isabel S.A., con domicilio en [REDACTED]; y a los apoderados Gonzalo Cubillos Prieto, Fernando Molina Matta, Reinaldo Rosas Antipa y Nicolás Galli Burroni, con



domicilio [REDACTED]
[REDACTED].

VIII. Asimismo, notificar por carta certificada, o por otro de los medios que establezca el artículo 46 de la Ley N° 19.880 a Gisela Vila Ruz, concejala de la Ilustre Municipalidad de Pudahuel, domiciliada en [REDACTED]
[REDACTED].



Ivonne Miranda Muñoz
Fiscal Instructora - Departamento de Sanción y Cumplimiento
Superintendencia del Medio Ambiente

D- 126-2022

Carta Certificada:

- Sr. Valentina Durán Medina. Directora Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental. Miraflores N° 222, piso 19, Santiago, Región Metropolitana.
- Ricardo González Alemany y Juan Pablo Monge Zegers, representantes legales de Inmobiliaria Santa Isabel S.A., domiciliados en [REDACTED].
- Gonzalo Cubillos Prieto, Fernando Molina Matta, Reinaldo Rosas Antipa y Nicolás Galli Burroni, domiciliados en [REDACTED].
- Gisela Vila Ruz, concejala de la Ilustre Municipalidad de Pudahuel, domiciliada en [REDACTED].

C.C.:

- División de Fiscalización y Conformidad Ambiental SMA.

