

**REALIZA OBSERVACIONES AL PROGRAMA DE  
CUMPLIMIENTO PRESENTADO POR INMOBILIARIA  
SANTA MARTINA S.A.**

**RES. EX. N° 7/ROL D-119-2021**

**Santiago, 10 de diciembre de 2024**

**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° 19.880, 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 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 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 la Resolución Exenta N° 52, de 12 de enero de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija la Organización Interna de la Superintendencia del Medio Ambiente, y sus modificaciones posteriores; en la Resolución Exenta RA 119123/152/2023, de 30 de octubre de 2023, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Nombra Jefatura de la 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. SMA N° 349/2023"); 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:**

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

1. Por medio de la Resolución Exenta N° 1/Rol D-119-2021, de fecha 13 de mayo de 2021, la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante e indistintamente, "SMA" o "Superintendencia"), procedió a formular cargos contra Inmobiliaria Santa Martina S.A. (en adelante e indistintamente, "titular" o "empresa"), por incumplimientos a las medidas establecidas a través de 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. Dicho proyecto, constituye para esta SMA 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 Hacienda Santa Martina, con el fin de desarrollar

Superintendencia del Medio Ambiente, Gobierno de Chile

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



equipamientos deportivos, recreativos y turístico. Esta unidad fiscalizable se encuentra emplazada 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.

3. Por medio de la **Resolución Exenta N° 2/Rol D-119-2021**, de 28 de mayo de 2021, la SMA concedió la ampliación de plazo requerida por la empresa el día 27 de mayo de 2021, ampliando en 5 y 7 días hábiles adicionales la presentación de un programa de cumplimiento (en adelante, "PDC") y formulación de descargos, respectivamente.

4. Con fecha 7 de junio de 2021, encontrándose dentro de plazo, el titular presentó un PDC, mediante el cual propone hacerse cargo de los hechos infraccionales contenidos en la formulación de cargos, junto a sus anexos respectivos.

5. A través de Memorándum N° 564/2021, de fecha 6 de julio de 2021, la Fiscal Instructora del procedimiento sancionatorio derivó los antecedentes de la presentación del programa de cumplimiento, al Fiscal de esta Superintendencia, para que resolviera su aprobación o rechazo, de acuerdo a lo establecido en la resolución que fijaba la orgánica de esta SMA en ese momento.

6. Posteriormente, mediante la **Resolución Exenta N° 3/Rol D-119-2021**, de fecha 6 de agosto de 2021, esta Superintendencia formuló observaciones al programa de cumplimiento presentado con fecha 7 de junio de 2021, otorgando un plazo de 10 días hábiles contados desde la notificación de la resolución respectiva, para la presentación de un programa de cumplimiento refundido, que incluyera las observaciones incorporadas. Dicho plazo fue ampliado mediante la **Resolución Exenta N° 4/Rol D-119-2021**, de fecha 18 de agosto de 2021, otorgando al titular 5 días hábiles adicionales.

7. Asimismo, con fecha 27 de agosto de 2021, en virtud del artículo 3 letra u) de la LOSMA, se realizó una reunión de asistencia al cumplimiento por solicitud de la empresa.

8. Luego, con fecha 30 de agosto de 2021, la empresa, encontrándose dentro de plazo, presentó un PDC refundido junto a sus anexos respectivos.

9. Así, por medio de la **Resolución Exenta N° 5/Rol D-119-2021**, de fecha 13 de diciembre de 2021, esta Superintendencia resolvió incorporar nuevas observaciones al PDC refundido del titular, otorgando un plazo de 10 días hábiles para la presentación de un programa de cumplimiento refundido. Dicho plazo fue posteriormente ampliado a través de la **Resolución Exenta N° 6/Rol D-119-2021**, de 21 de diciembre de 2021, otorgando a la empresa 5 días hábiles adicionales.

10. De forma posterior, se llevó a cabo una reunión de asistencia con el titular, a fin de resolver materias relativas a la presentación de su PDC refundido.



11. En este sentido, el titular presentó la última versión refundida de su PDC, el día 4 de enero de 2022, junto a sus anexos respectivos.

12. Luego, mediante el escrito de fecha 16 de mayo de 2022, la empresa informó que, de forma adicional a las metas y acciones propuestas en su PDC refundido, se comprometía a incluir medidas adicionales en relación al plan de revegetación, entregando una mayor densidad de individuos por hectárea plantada. Lo anterior, supone que de los 250 individuos que por hectárea plantarían, aumentarían en un 20% pasando a plantar un total de 300 individuos por hectárea plantada.

13. Adicionalmente, el día 28 de junio de 2022, la empresa ingresó un informe denominado “Caracterización ambiental de las áreas propuestas para la acción de revegetación” asociado al PDC refundido propuesto. Las conclusiones de este informe fueron integradas a una nueva versión de PDC refundido que fue adjunta por el titular y acompañadas por un archivo KML que grafica las áreas que serán revegetadas. A pesar de lo anterior, esta Superintendencia reconoce como última versión refundida del PDC aquella ingresada con fecha 4 de enero de 2022, por lo que los antecedentes incorporados en este informe y la nueva versión de PDC, solo serán considerados antecedentes complementarios para estos efectos.

14. Además, con fecha 10 de febrero de 2023, Natalia Alfieri Arroyo, apoderada de las/los interesadas/os de este procedimiento, ingresó un escrito ante esta Superintendencia en el que renunció al patrocinio y poder en el presente procedimiento sancionatorio.

15. Por último, se tiene a la vista que la empresa presentó dentro de plazo el referido PDC refundido, con determinadas acciones para hacer frente, a su juicio, a las imputaciones efectuadas en la formulación de cargos y que no cuenta con los impedimentos señalados en las letras a), b) y c) del artículo 6° del D.S. N° 30/2012 y del artículo 42 de la LOSMA.

## II. OBSERVACIONES AL PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO

16. Del análisis del programa de cumplimiento acompañado con fecha 4 de enero de 2022, en relación a los criterios de aprobación expresados en el artículo 9° del D.S. N° 30/2012, relativos a la integridad, eficacia y verificabilidad, se requiere hacer observaciones, para que sean subsanadas en el plazo que se dispondrá al efecto, las que serán indicadas en la parte resolutive del presente acto administrativo.

### A. Observaciones generales

17. Actualizar el estado de aquellas acciones que la empresa haya iniciado su ejecución a la fecha de entrega del PDC refundido.

18. Si bien la información respecto de las acciones ejecutadas y en ejecución deben ser entregadas en el marco del reporte inicial ante una eventual aprobación, resulta necesario que la empresa presente en esta instancia de evaluación de



PDC los antecedentes que den cuenta del estado de ejecución actual de dichas acciones, de manera que se pueda validar el carácter de “en ejecución” o “ejecutadas” propuesto, lo que deberá ser presentado en la siguiente versión de su PDC.

19. Debe referenciar adecuadamente en la sección correspondiente del PDC todos los anexos presentados y su correspondencia en la carpeta digital presentada.

**B. Observaciones específicas - Cargo N° 1**

20. El **cargo N° 1** consiste en el “Incumplimiento 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. Dicha infracción fue calificada como grave, conforme al artículo 36 N° 2 literal e) de la LOSMA, que otorga dicha clasificación a aquellas que “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”.

22. A continuación, se realizarán observaciones específicas en relación con la descripción de efectos y el plan de acciones y metas propuesto para este hecho infraccional.

**B.1. Observaciones relativas a la descripción de efectos del cargo N° 1**

23. A través de los antecedentes complementarios contenidos en su presentación de fecha 28 de junio de 2022, la empresa reconoció efectos que no se habían declarado en la última versión oficial del PDC, de fecha 4 de enero de 2022. Por lo anterior, se estima necesario que el titular incorpore en la descripción de efectos del presente cargo, las siguientes afirmaciones: (i) para el componente **i. flora y vegetación**, debe incluir como último párrafo de su descripción “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”; (ii) para el componente **iii. suelo**, debe incorporar la siguiente frase “en la prospección en terreno fue posible registrar 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”.



B.2. Observaciones relativas al plan de acciones y metas del cargo N° 1

a) *Acciones y metas que se implementarán para cumplir satisfactoriamente con la normativa ambiental*

24. Debe comprometer en la **meta** de este cargo el cumplimiento de aquellas medidas que permiten eliminar o contener y reducir, los efectos reconocidos.

25. Acción N° 1 (por ejecutar) “Revegetación de área o áreas circundantes al proyecto” se deberá corregir en los siguientes términos:

25.1 **Forma de implementación:** Se debe corregir la superficie total señalada de 30 ha por 38,5 ha; ii) En el punto “Lugar de implementación” a continuación del punto aparte se debe señalar “La superficie señalada corresponde a los sectores indicados en el documento “Caracterización ambiental de las áreas propuestas para la acción de revegetación asociada al programa de cumplimiento de Inmobiliaria Hacienda Santa Martina S.A.” y en el archivo KML de la presentación de fecha 28 de junio de 2022; con una densidad de 300 individuos por hectárea”.

25.2 **Indicador de cumplimiento:** Se debe modificar, incluyendo “Monitoreos semestrales efectuados de acuerdo a lo señalada en la sección forma de implementación”.

26. Acción N° 2 (por ejecutar) “Seguimiento de la medida de revegetación dos veces al año, en otoño y primera”:

26.1 **Plazo de ejecución:** atendiendo a que el plazo total de ejecución del PDC –según lo comprometido por el propio titular en el punto 4 *cronograma* del programa de cumplimiento– son 30 meses desde la notificación de la resolución que lo aprueba, y atendiendo a que se trata de un plazo que esta SMA estima suficiente para este fin, es que deberá modificar el plazo de ejecución de esta acción, permitiendo cumplir con el cronograma propuesto, pudiendo reducir el plazo de inicio o de término de esta acción, con tal que se traduzcan en un máximo de 30 meses.

26.2 **Indicador de cumplimiento:** debe modificar lo indicado, reemplazándolo por “ejecución de toda la superficie del área o áreas circundantes al proyecto para mantener las características de cobertura vegetal existentes, previo a la intervención, dando cumplimiento al prendimiento definido en la forma de implementación”.

27. Acción N° 4 (por ejecutar) “Monitoreo de macro y micromamíferos registrados en el área de intervención indicada en la acción N° 1”; se debe modificar con los siguientes lineamientos:

27.1 **Forma de implementación:** Debe modificarlo, con el objeto de adaptar la cantidad de monitoreos y el total de años en que se realizarán, considerando que se comprometió a un plazo máximo de 30 meses desde notificada la resolución que aprueba el PDC.



28. Acción N° 6 (por ejecutar) “Presentación de una consulta de pertinencia de ingreso al SEIA, ante el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) para que se pronuncie respecto a si el nuevo terreno que será adquirido para compensar el terreno vendido a terceros, y que debía permanecer inalterado y constituir un área verde reserva natural, constituye o no una modificación de consideración que obligue a ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”, considerando que en definitiva, la modificación del área verde reserva natural, constituye 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 Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, es que **se estima insuficiente la presentación de una consulta de pertinencia, de manera que deberá ser eliminada.**

29. Para estos efectos, se tiene a la vista que la Guía para la presentación de Programas de Cumplimiento por infracciones a instrumentos de carácter ambiental, en su página 23, incluye entre las causales de rechazo de PDC, cuando “El PDC incorpora acciones que implican una modificación, en forma permanente, de una o más medidas de mitigación, compensación o reparación, u obligaciones de naturaleza mitigatoria, contenidas en la RCA, que no ha sido evaluada ni respaldada técnicamente”. En consecuencia, **la acción alternativa propuesta para esta acción (acción N° 7 del PDC refundido), deberá transformarse en una acción principal**, cuya descripción debe señalar “Presentación del proyecto al SEIA y la obtención de la RCA respectiva”. Adicionalmente, esta acción debe detallar lo siguiente:

- 29.1 **Forma de implementación:** debe describir “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 al proyecto”.
- 29.2 **Indicadores de cumplimiento:** deberá indicar: “Presentación del proyecto al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) y obtención de una Resolución de Calificación Ambiental favorable”.
- 29.3 **Medios de verificación:** debe detallar “Reportes de avance: Comprobantes de ingreso al SEIA y de tramitación diligente como, por ejemplo, ingreso de Adendas” y “Reporte final: RCA favorable”.
- 29.4 **Impedimentos:** debe señalar “Retrasos imputables a suspensiones de plazo decretadas por resolución del SEA. Por ejemplo, suspensiones asociadas a procesos de participación ciudadana, al proceso de consulta indígena u ocurridas durante la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental, entre otras.
- 29.5 **Acción alternativa, implicancia o gestión asociada al impedimento:** debe incluir que “se deberá consignar la ocurrencia del impedimento, junto con los respectivos medios de verificación que acrediten que el titular continúa tramitando diligentemente la obtención de la RCA, en los siguientes reportes de avance. Para estos efectos, corresponde que el titular informe la ocurrencia del impedimento a través de las vías institucionales establecidas al efecto, dando cuenta de su acaecimiento e indicando el plazo de la suspensión establecido por el SEA”.



**C. Observaciones específicas - Cargo N° 2**

30. El cargo N° 2 consiste en el “Titular no mantiene actualizada la información requerida a través de la plataforma Sistema de Resoluciones de Calificación Ambiental”.

31. Dicha infracción fue calificada como leve, conforme al artículo 36 N° 3 de la LOSMA, que otorga dicha clasificación a aquellas que “no constituyan infracción gravísima o grave, de acuerdo con lo previsto en los números anteriores”.

32. A continuación, se realizarán observaciones específicas en relación con la descripción de efectos y el plan de acciones y metas propuesto para este hecho infraccional.

**C.1. Observaciones relativas al plan de acciones y metas del cargo N° 2**

*a) Acciones y metas que se implementarán para cumplir satisfactoriamente con la normativa ambiental*

33. Acción N° 10 (por ejecutar) “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 (...)”, debe ser identificada en el recuadro de acciones por ejecutar, asociadas al hecho infraccional N° 2, ya que si bien, es transversal al PDC, debe incluirse en el seguimiento de este cargo.

**D. Plan de seguimiento de acciones y cronograma**

34. Modificar el plazo del reporte inicial y reporte final a 20 días hábiles cada uno.

35. Actualizar plan de seguimiento del plan de acciones y metas y el cronograma de acciones del PDC, en atención a las observaciones precedentes.

**RESUELVO:**

**I. PREVIO A RESOLVER, incorpórense las observaciones al programa de cumplimiento** que se detallaron en la parte considerativa de este acto.

**II. SOLICITAR A LA EMPRESA** que acompañe un **programa de cumplimiento refundido**, que considere las observaciones consignadas en este acto, dentro del plazo de **10 días hábiles** desde la notificación del presente acto administrativo. Se advierte que en el caso que Inmobiliaria Hacienda Santa Martina S.A. no cumpla cabalmente, y



dentro del plazo señalado, con las exigencias indicadas previamente, **el programa de cumplimiento se podrá rechazar, reanudándose el plazo para presentar descargos.**

**III. HACER PRESENTE** que, conforme a lo establecido en la Res. Ex. SMA N° 349/2023, la Oficina de partes de esta Superintendencia recibe correspondencia, en sus dependencias, de lunes a jueves entre las 9:00 y las 17:00, y el viernes entre las 9:00 y 16:00. Asimismo, la Oficina de Partes recibe correspondencia por medio de correo electrónico durante las 24 horas del día, registrando como su fecha y hora de recepción aquella que su sistema de correo electrónico indique, siendo el tope horario del día en curso las 23:59 horas. El archivo ingresado por medio de correo electrónico no deberá tener un peso mayor a los 10 megabytes, debiendo ser remitido a la casilla [oficinadepartes@sma.gob.cl](mailto:oficinadepartes@sma.gob.cl). En el asunto debe indicar el rol del procedimiento sancionatorio al que corresponde. En caso de contar con un gran volumen de antecedentes, se solicita incorporar en la respectiva presentación un hipervínculo para la descarga de la documentación, señalándose además el nombre completo, teléfono de contacto y correo electrónico del encargado.

**IV. TÉNGASE PRESENTE** renuncia al patrocinio y poder, presentada con fecha 10 de febrero de 2023 por la abogada Natalia Alfieri Arroyo, quien actuaba en calidad de apoderada de las/los interesadas/os del presente procedimiento sancionatorio, por lo que se entenderá revocada dicha calidad.

**V. NOTIFICAR POR CORREO ELECTRÓNICO** a Inmobiliaria Santa Martina S.A. a las casillas de correo [REDACTED]

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



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

**IMM/FPT/ARS**

**Correo electrónico:**

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

**Rol D-119-2021**

