



DEV

SOLICITA PRONUNCIAMIENTO SOBRE PERTINENCIA DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y DERIVA ANTECEDENTES PARA TAL EFECTO; SUSPENDE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO; Y TIENE PRESENTE LO QUE INDICA

RESOLUCIÓN EXENTA N° 3/ROL D-126-2022

Santiago, 09 de agosto de 2022

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 N° 19.880"); en la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente (en adelante, "Ley N° 19.300"); en el Decreto Supremo N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, "D.S. N°40/2012"); 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° 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, con fecha 1 de agosto de 2022, encontrándose dentro de plazo, Ricardo González Alemany y Juan Pablo Monge Zegers, en representación del Titular, solicitaron en lo principal: tener por presentados descargos, requiriendo que se absuelva a su representada, o en subsidio, que se declare prescrita la infracción cometida; en el primer otrosí: que se tengan por acompañados los documentos que indican; en el segundo otrosí: tener presente personería para actuar en representación del Titular; y en el tercer otrosí: otorgan

1



poder a los abogados Gonzalo Cubillos Prieto, Fernando Molina Matta, Reinaldo Rosas Antipa y Nicolás Galli Burróni para actuar de manera individual, fijando domicilio para estos efectos en calle Avenida Presidente Riesco N° 5435, oficina 1803, comuna de Las Condes, Santiago.

3. En detalle, los documentos acompañados por Titular en el primer otrosí consisten en:

- i. Copia de escritura pública de fecha 13 de noviembre de 2020, otorgada en la Notaría de Santiago de don Cosme Fernando Gomila Gatica, de transformación social.
- ii. Copia de protocolización de inscripción del extracto de la escritura pública de transformación social, de fojas 78.696 número 37.718 en el Registro de Comercio de Santiago, correspondiente al año 2020, y a su publicación en el Diario Oficial con fecha 30 de noviembre de 2020, protocolizada con fecha 1 de diciembre de 2020. Ambas protocolizaciones realizadas en la Notaría de Santiago de don Cosme Fernando Gomila Gatica.
- iii. Copia de escritura pública de fecha 11 de julio de 2022, otorgada en la Notaría de Santiago de don Cosme Fernando Gomila Gatica.

4. Con fecha 10 de agosto de 2022, Gisela Vila Ruz, concejala de la I. Municipalidad de Pudahuel, en su calidad de interesada dentro del presente procedimiento sancionatorio, realizó una presentación mediante la cual solicita tener presente sus consideraciones a los descargos del Titular.

5. Por otro lado, cabe señalar 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, a saber:

N°	Hechos constitutivos de infracción	Condiciones, normas y medidas infringidas
1	Modificación de proyecto inmobiliario, en zona declarada latente y saturada, 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.	<u>Ley N° 19.300, artículo 10, literal h):</u> <i>“Art. 10.- Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:</i> <i>h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas;”</i> <u>Decreto Supremo N° 40/2012 que aprueba el Reglamento del SEIA:</u> <i>“Artículo 2°: Definiciones. Para los efectos de este Reglamento se entenderá por: (...)</i> <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>



N°	Hechos constitutivos de infracción	Condiciones, normas y medidas infringidas
		<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> <i>“Artículo 3°, literal h: Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas. 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: 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>

6. Que, para efectos de la confección del Dictamen que corresponde, de acuerdo al artículo 53 LO-SMA, así como para el eventual ejercicio por parte de esta Superintendencia, de la atribución establecida en la letra j) del artículo 3 de la LO-SMA, se estima necesario solicitar al Servicio de Evaluación Ambiental, que se pronuncie acerca de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto, de conformidad con lo dispuesto en 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>.

7. Particularmente, 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.

8. 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.

9. 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- 126-2022 hasta que se reciba el pronunciamiento referido.

RESUELVO:

- I. **TENER POR PRESENTADOS DESCARGOS** de fecha 1 de agosto de 2022 de Inmobiliaria Santa Isabel S.A.
- II. **TENER POR ACOMPAÑADOS** los documentos individualizados en el Considerando 3° de esta resolución.
- III. **TENER PRESENTE** personería de Ricardo González Alemany y Juan Pablo Monge Zegers para actuar en representación de Inmobiliaria Santa Isabel S.A.
- IV. **OTORGAR** calidad de apoderados en el presente procedimiento sancionatorio a Gonzalo Cubillos Prieto, Fernando Molina Matta, Reinaldo Rosas Antipa y Nicolás Galli Burroni, forma de actuación y domicilio.



V. TENER PRESENTE PRESENTACIÓN DE INTERESADA

Gisela Vila Ruz, concejala de la I. Municipalidad de Pudahuel, de fecha 10 de agosto de 2022.

VI. SOLICITAR PRONUNCIAMIENTO A LA DIRECCIÓN EJECUTIVA DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL, para que indique si las obras consultadas 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.

VII. SIRVA LA PRESENTE RESOLUCIÓN COMO OFICIO CONDUCTOR.

VIII. SUSPÉNDASE EL PRESENTE PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO, hasta que se reciba el pronunciamiento de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, solicitado mediante el resuelvo III de esta Resolución.

IX. 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]

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]



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.

