

**ORDENA MEDIDA PROVISIONAL A INMOBILIARIA  
MACUL S.A.**

Santiago, **28 JUL 2016**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 685**

**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 la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en el Decreto Supremo N° 40, de 30 de octubre de 2012, que Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación Ambiental; en el Decreto Supremo N° 30, de 11 de febrero de 2013, del Ministerio del Medio Ambiente, que Aprueba Reglamento sobre Programas de Cumplimiento, Autodenuncia y Planes de Reparación; 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° 332, de 20 de abril de 2015, de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N° 374, de 7 de mayo de 2015, de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N° 1.002, de 29 de octubre de 2015, de la Superintendencia del Medio Ambiente; en el Decreto Supremo N° 76, de 10 de octubre de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente que nombra a don Cristián Franz Thorud como Superintendente del Medio Ambiente; y, en la Resolución N° 1.600, de 30 de octubre 2008, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

**CONSIDERANDO:**

1. Con fecha 3 de diciembre de 2014, la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) recibió una denuncia presentada por la **Junta de Vecinos de la Comunidad Ecológica de Peñalolén**, Rol Único Tributario N° 74.706.900-K, representada por su presidente don Cristian Andrade Madrid, Cédula Nacional de Identidad N° 6.440.403-2. La referida denuncia solicita la realización de actividades de fiscalización por existir una eventual situación de elusión al SEIA de un conjunto de proyectos inmobiliarios, por una parte los proyectos "Condominio El Camino Antupirén Alto" a desarrollarse en el lote 4R; "Las Pircas Norte", a desarrollarse en el lote 4H1; y "Condominio El Pórtico Las Pircas Norte", a desarrollarse en el lote 4H2, todos de la **Empresa Inmobiliaria Macul S.A.**, Rol Único Tributario N° 96.599.270-7.

2. Con fecha 27 de enero de 2015, por medio de Ord. D.S.C N° 146, la Superintendencia de Medio Ambiente informó al denunciante que había tomado conocimiento de la denuncia y que se había iniciado una investigación por los hechos allí descritos, conforme las atribuciones y procedimientos legales correspondientes, y que se efectuarían acciones de fiscalización y otras medidas con el objeto de evaluar el eventual inicio de un procedimiento sancionatorio. En relación a la solicitud de adopción de medidas provisionales, se informó que se evaluaría en la oportunidad que corresponda, para lo cual serían

fundamentales los antecedentes y resultados de la investigación asociada a los hechos denunciados.

3. El mismo día 27 de enero de 2015, y con el objeto de recabar mayores antecedentes sobre los hechos denunciados, la División de Sanción y Cumplimiento envió una solicitud de actividades de fiscalización ambiental a la División de Fiscalización, bajo el formulario N° 95.

4. Mediante Ord. SMA N° 1.498, de 28 de agosto de 2015, se solicitó a la Ilustre Municipalidad de Peñalolén remitir la totalidad de las aprobaciones de anteproyectos, permisos de edificación y certificados de recepción de obras si los hubiere, de proyectos asociados a la zona R7 de su Plan Regulador.

5. Por medio del Ord. ALC N° 2.100/142, la Ilustre Municipalidad de Peñalolén, remitió los siguientes documentos: (i) Resolución de Aprobación de Anteproyecto de Edificación N° 41/14, de 8 de septiembre de 2014; (ii) Permiso de Edificación N° 87/14, de 25 de abril de 2014 y Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 164/15, de 17 de agosto de 2015; y, (iii) Permiso de Edificación N° 135/13, del 30 de mayo de 2013 y Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 166/15, de fecha 18 de agosto de 2015.

6. Con fecha 31 de agosto del 2015, se efectuó una primera inspección ambiental por parte de funcionarios de la SMA, conforme da cuenta el acta de la misma fecha, en donde se constató que en dicha oportunidad no se había iniciado construcción de los proyectos inmobiliarios de los lotes 4H1, 4H2, 4R asociados a Inmobiliaria Macul S.A.

7. Con fecha 28 de abril de 2016, esta Superintendencia recibió una solicitud de pronunciamiento urgente sobre las medidas provisionales solicitadas, por parte del denunciante, fundada en que Inmobiliaria Macul S.A., habría iniciado obras que significaron destrucción de especies arbustivas y arbóreas, acompañando al efecto fotografías que darían cuenta de la destrucción ecosistémica que señala.

8. Posteriormente, con fecha 25 de mayo de 2016, se efectuó una segunda actividad de inspección ambiental por parte de funcionarios de la SMA, conforme se consigna en el acta de inspección de la misma fecha, donde se observó en los lotes 4H2 y 4R, y presumiblemente 4H1, todos asociados a la Inmobiliaria Macul S.A., movimientos de tierra, corta de árboles y especies arbustivas, constatando además, en la esquina de las calles Camino El Portal con Los Presidentes una retroexcavadora detenida.

9. Producto de las actividades de inspección ambiental efectuadas tanto en el año 2015 como en el año 2016, así como del examen de la información que la Superintendencia tomó conocimiento, la División de Fiscalización procedió a elaborar el Informe de Fiscalización Ambiental **DFZ-2015-116-XIII-SRCA-IA**.

10. Con fecha 1 de julio de 2016, la División de Fiscalización de la Superintendencia derivó a la División de Sanción y Cumplimiento de Medio

Ambiente, mediante Comprobante N° 2.232, el Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2015-116-XIII-SRCA-IA.

11. El referido Informe de Fiscalización señala que Inmobiliaria Macul S.A. presentó permisos de edificación para los lotes 4H1, 4H2 y 4R, que en su conjunto suman 13,8 hectáreas.

12. En concreto, los permisos de edificación originales para desarrollar los proyectos inmobiliarios en los lotes 4H2 (Permiso N° 135/2013) y 4R (Permiso N° 114/13), fueron otorgados con aproximadamente dos meses de diferencia, durante el año 2013. Posteriormente, estos permisos fueron modificados por medio de las resoluciones N° 166/15 y 118/15, respectivamente, lo mismo ocurrió con el permiso para el lote 4H1, que se modificó por la resolución N° 164/14. En lo que interesa, estas resoluciones al individualizar el proyecto inmobiliario, dan cuenta de los mismos modelos de vivienda.

13. Adicionalmente, el Informe de Fiscalización indica en el punto 5.3 que, en la inspección de 25 de mayo de 2016, se observó que se dio inicio a las faenas de construcción en los lotes 4H2 y 4R de manera simultánea. Los lotes 4H2 y 4R, luego de las modificaciones efectuadas a sus permisos de edificación, suman en conjunto una superficie a construir de 92.150,46 m<sup>2</sup>, lo que equivale a 9,21 hectáreas.

14. Además, el Informe de Fiscalización concluye que Inmobiliaria Macul S.A., no obstante tener permisos de edificación diferentes para los lotes 4H1, 4H2 y 4R, solicitó un único Plan de Manejo de Corta y Reforestación para ejecutar obras civiles, individualizado bajo el N° 38/24-20/14 Ley N° 20.283.

15. Por lo tanto, de acuerdo a lo señalado anteriormente, fue posible sostener que el proyecto a desarrollarse por la Inmobiliaria Macul S.A., en los lotes 4H2 y 4R, corresponde a uno solo debido a que: (i) se solicitó y aprobó un único Plan de Manejo de Corta y Reforestación para ejecutar obras civiles; (ii) los modelos de vivienda que ofrecen a los consumidores son idénticos; (iii) se solicitaron los permisos de edificación para los lotes 4H2 y 4R en fechas cercanas; y, (iv) finalmente, porque se constató con ocasión de la inspección ambiental de 25 de mayo de 2016, que se inició la construcción de manera simultánea en los lotes 4H2 y 4R.

16. En razón de dichos antecedentes, y considerando lo dispuesto en la normativa vigente, mediante RES. EX. N° 1/ ROL D-041-2016, de 19 de julio de 2016, se procedió a formular a Inmobiliaria Macul S.A. el siguiente cargo:

| N° | Hecho que se estima constitutivo de infracción   | Normativa que se considera infringida   |
|----|--|---|
| 1  | Fraccionar los proyectos inmobiliarios que se están construyendo en los lotes 4H2 y 4R, por parte de Inmobiliaria Macul S.A, que en conjunto suman 9,39 hectáreas. | <b>Ley N° 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente.</b><br><i>Art. 11 bis. Los proponentes no podrán, a sabiendas, fraccionar sus proyectos o actividades con el objeto de variar el instrumento de evaluación o de eludir el ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Será</i> |

| N° | Hecho que se estima constitutivo de infracción | Normativa que se considera infringida  |
|----|--|--|
|    |  | <p><i>competencia de la Superintendencia del Medio Ambiente determinar la infracción a esta obligación y requerir al proponente, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, para ingresar adecuadamente al sistema.</i></p> <p><i>No se aplicará lo señalado en el inciso anterior cuando el proponente acredite que el proyecto o actividad corresponde a uno cuya ejecución se realizará por etapas.</i></p> <p><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, entre otros, los siguientes:<br/>(...) h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas”.</i></p> <p><b>Decreto Supremo N° 40/2012 Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación Ambiental.</b></p> <p><i>Art. 3. “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, entre otros, los siguientes:</i></p> <p><i>“(...) 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> |

17. En la referida formulación de cargos, se resolvió además, **“SOLICITAR AL SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE la adopción de medidas**

*provisionales. En atención a los antecedentes señalados en la parte expositiva de este acto administrativo, se resuelve solicitar al Superintendente del Medio Ambiente que decrete las medidas establecidas en la letra a) del artículo 48 de la LO-SMA para la corrección, seguridad o control que impidan la continuidad en la producción del riesgo o daño, y letra d) del artículo 48 de la LO-SMA para la detención del funcionamiento de las instalaciones, que en este caso se traduciría en la paralización de obras de construcción, con el objeto de evitar un daño inminente al medio ambiente y a la salud de las personas. Se recomienda que la medida mencionada sea implementada en los siguientes términos: a) Ordenar la detención de toda obra de construcción que actualmente se esté ejecutando en el lote 4R, ubicado en la Zona R7 del Plan Regulador de la comuna de Peñalolén, Región Metropolitana, consistentes en movimientos de tierra, despejes de terreno, remoción de especies arbustivas y árboles, y tala de bosque nativo, destronque, y obras de urbanización, así como la detención o inicio de toda obra complementaria a ello, por parte de Inmobiliaria Macul S.A., mientras no cuente con Resolución de Calificación Ambiental que apruebe la ejecución de un proyecto inmobiliario en las zonas señaladas, por el período de 30 días corridos, en los términos del artículo 48 de la LO-SMA”.*

18. Dicha solicitud se hizo efectiva mediante Memorandum D.S.C. N° 387/2016 de 19 de julio de 2016.

19. A pesar de que la solicitud de la fiscal instructora sólo se refería a la detención de las obras en el lote 4R, este Superintendente consideró que la medida debía extenderse también al lote 4H2, atendido que ambos lotes constituyen el fraccionamiento imputado a la Inmobiliaria Macul S.A. y, además, porque en la visita inspectiva de 25 de mayo de 2016 se constató la ejecución simultánea de obras en ambos lotes, específicamente, movimientos de tierra, corta de árboles y especies arbustivas, entre otras actividades.

20. Por lo tanto, este Servicio concluyó que el referido fraccionamiento por elusión no ha generado sólo un riesgo abstracto, sino que el mismo se ha hecho del todo concreto. Lo anterior, atendido que ya se han constatado una serie de obras y actividades de construcción que generan hoy una hipótesis de daño inminente al medio ambiente y a la salud de las personas.

21. En efecto, de seguirse las obras de construcción –que han sido verificadas *in situ*- consistentes en movimientos de tierra, despejes de terreno, remoción de especies arbustivas y árboles, tala de bosque nativo, destronque, y obras de urbanización, que actualmente se están desarrollando al margen del SEIA, se procederían a verificar impactos ambientales de magnitud desconocida, no evaluados, y sin contar con las medidas que debieran ser determinadas con la correspondiente evaluación ambiental del proyecto.

22. Al respecto, corresponde hacer presente que es de la esencia de la actividad de construcción de un proyecto la irreversibilidad en las actividades realizadas. Por lo tanto, el desarrollo de las actividades de construcción ya señaladas en la zona R7 del Plan Regulador de Peñalolén, implica la ejecución de obras materiales que modifican un ecosistema precordillerano, no habiéndose evaluado sus potenciales efectos sobre las especies presentes en dicha zona.

23. Adicionalmente, los lotes intervenidos se encuentran a menos de 1 kilómetro de la Quebrada Macul, sitio que figura en los registros del Ministerio de Medio Ambiente como una Iniciativa Privada de Conservación y de innegable valor paisajístico y turístico para la zona oriente de la Región Metropolitana. Es decir, el proyecto podría seguir adelante sin ninguna medida de manejo que pondere dicho valor paisajístico y turístico de la zona.

24. Sumado a lo anterior, para esta SMA la ejecución del referido proyecto sin contar con su respectiva RCA, genera un daño inminente para la salud de la población, dado que el lugar de emplazamiento del proyecto inmobiliario, y las características propias de la actividad de construcción que conlleva el desarrollo de un proyecto de este tipo, genera considerables emisiones atmosféricas durante la etapa de construcción, cuyos efectos no se encuentran evaluados, impidiendo a la autoridad competente determinar la magnitud, extensión o duración del potencial impacto sobre la calidad del aire. Es del caso señalar que en los sectores aledaños hay vasta población cercana, siendo los denunciante la Junta de Vecinos de la Comunidad Ecológica de Peñalolén.

25. Además, la zona sería una de aquellas gravada por riesgo de remoción en masa asociada a la Quebrada de Macul y Riesgo por Inundación, en virtud de lo dispuesto en el artículo 11 del Decreto 2100/1689, de 18 de abril de 2005, que Modifica y Amplía el límite urbano del Plan Regulador Comunal de Peñalolén, sector Antupirén Alto.

26. Sobre la base de lo anterior, y considerando lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente ("LOSMA"), con fecha 25 de julio de 2016, se solicitó al Ilustre Segundo Tribunal Ambiental: *"Autorizar la medida de detención de toda obra de construcción que actualmente se esté ejecutando en el lote 4R y en el lote 4H2, ubicado en la Zona R7 del Plan Regulador de la comuna de Peñalolén, Región Metropolitana, consistentes en movimientos de tierra, despejes de terreno, remoción de especies arbustivas y árboles, y tala de bosque nativo, destronque, y obras de urbanización, así como la detención o inicio de toda obra complementaria a ello, por parte de Inmobiliaria Macul S.A., mientras no cuente con la respectiva Resolución de Calificación Ambiental que apruebe la ejecución de su proyecto inmobiliario, por el término de 30 días corridos"*.

27. Dicha autorización se hizo efectiva mediante resolución de fecha 27 de julio de 2016, dictada en el expediente S-43-2016, donde se resolvió: *"autoriza[r] la medida provisional del artículo 48 letra d) de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, de detención de funcionamiento de las instalaciones, de conformidad con lo dispuesto en el inciso penúltimo del mismo artículo citado, para la paralización de toda obra de construcción que actualmente se esté ejecutando en los lotes 4R y 4H2, ubicados en la Zona R7 del Plan Regulador de la comuna de Peñalolén, Región Metropolitana, consistentes en movimientos de tierra, despejes de terreno, remoción de especies arbustivas y árboles, y tala de bosque nativo, destronque, y obras de urbanización, así como la detención o inicio de toda obra complementaria a ello, por parte de Inmobiliaria Macul S.A., solicitada por la SMA, por el término de 30 días corridos(...)"*.

28. En razón de lo anterior, se procede a resolver lo siguiente;

**RESUELVO:**

**PRIMERO:** Adóptese por la empresa **INMOBILIARIA MACUL S.A.**, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 48, letra d) de la LOSMA, la siguiente medida provisional: detención de toda obra de construcción que actualmente se esté ejecutando en el lote 4R y en el lote 4H2, ubicado en la Zona R7 del Plan Regulador de la comuna de Peñalolén, Región Metropolitana, consistente en movimientos de tierra, despejes de terreno, remoción de especies arbustivas y árboles, tala de bosque nativo, destronque, y obras de urbanización, así como la detención de toda obra complementaria a ello, mientras no cuente con la respectiva Resolución de Calificación Ambiental que apruebe la ejecución de su proyecto inmobiliario, por el término de 30 días corridos, contados desde la notificación de la presente resolución.

**SEGUNDO: Notificación Personal.** Desígnese a un funcionario de la Superintendencia del Medio Ambiente, para notificar la presente resolución de conformidad a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 46 de 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.

**TERCERO: Recursos que proceden contra el presente acto.** Contra la presente resolución procede el reclamo de ilegalidad reconocido en el artículo 56 de la LOSMA.



DHE  
DHE/ETS

**Notificación Personal:**

- Empresa Inmobiliaria Macul S.A., Rol Único Tributario N° 96.599.270-7, Quilín N° 1.400, comuna de Peñalolén, Región Metropolitana.

**Notificación por Carta Certificada:**

- Cristian Andrade Madrid, presidente de la Junta de Vecinos de la Comunidad Ecológica de Peñalolén, Rol Único Tributario N° 74.706.900-K, Antupirén N° 9.401, comuna de Peñalolén, Región Metropolitana.

**CC:**

- División de Sanción y Cumplimiento SMA.
- División de Fiscalización SMA.
- Fiscalía SMA.
- Oficina SMA Región Metropolitana de Santiago.