

**ARCHIVA DENUNCIA SECTORIAL PRESENTADA POR LA  
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO DE LA REGIÓN  
METROPOLITANA Y DENUNCIA CIUDADANA EN CONTRA  
DE INMOBILIARIA INNOVA TRES SPA.**

**RESOLUCIÓN EXENTA N°**

**382**

**Santiago, 26 FEB 2020**

**VISTOS:**

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N° 20.417, que fija la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, "LOSMA"); en la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en el Decreto Supremo N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, "D.S. N° 40/2012 MMA", o "Reglamento del SEIA"); 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° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en los artículos 79 y siguientes de la Ley N° 18.834, que Aprueba Estatuto Administrativo; en la Resolución Exenta N° 424, de 2017, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Fija la Organización Interna de la Superintendencia del Medio Ambiente, modificada por la Resolución Exenta N°559, del año 2018, la Resolución Exenta N°432 y la Resolución Exenta N°1619, ambas de 2019; en el Decreto con Fuerza de Ley N°3, de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en el Decreto N°30, de 2019, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra Superintendente; en la Resolución Exenta RA 119123/129/2019, de 2019, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que nombra en cargo de Alta Dirección Pública, 2° Nivel, y, en la Resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

**CONSIDERANDO:**

**I. ANTECEDENTES GENERALES**

1º Que, el artículo 2º de la LOSMA establece que este organismo tendrá por objeto ejecutar, organizar y coordinar el seguimiento y fiscalización de los instrumentos de carácter ambiental que establezca la ley; así como imponer sanciones en los casos que se constaten infracciones de su competencia.

2º Que, junto con lo anterior, los literales i) y j) del artículo 3º de la LOSMA, señalan que dentro de las funciones y atribuciones de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante e indistintamente, "Superintendencia" o "SMA") se encuentra la de requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, "SEA"), mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades o sus modificaciones que conforme a los artículos 8º y 10 de la Ley N° 19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, "SEIA") y no cuenten con una Resolución de Calificación Ambiental, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente.

3º Que, por su parte, el artículo 21 de la LOSMA dispone que *“cualquier persona podrá denunciar ante la Superintendencia el incumplimiento de instrumentos de gestión ambiental y normas ambientales (...).”*. Al respecto el inciso 3º artículo 47 del mismo cuerpo legal, señala que *“las denuncias de infracciones administrativas deberán ser formuladas por escrito a la Superintendencia, señalando lugar y fecha de presentación, y la individualización completa del denunciante, quien deberá suscribirla personalmente o por su mandatario o representante habilitado”,* más adelante el inciso 4º de la referida disposición, establece que la denuncia *“(...) originará un procedimiento sancionatorio si a juicio de la Superintendencia está revestida de seriedad y tiene mérito suficiente. En caso contrario, se podrá disponer la realización de acciones de fiscalización sobre el presunto infractor y si ni siquiera existiere mérito para ello, se dispondrá el archivo de la misma por resolución fundada, notificando de ello al interesado.”*.

## II. DENUNCIAS

4º Que, con fecha 31 de marzo de 2017, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana de Santiago (en adelante “SEREMI MINVU”), mediante ORD. N° 1432, presentó una denuncia ante esta Superintendencia indicando que *“[...] profesionales del Departamento de Desarrollo Urbano constataron en visita a terreno en la comuna de Estación Central el día 6 de febrero de 2017, que algunos proyectos inmobiliarios estaban en diferentes grados de faenas constructivas, aún cuando han sido rechazados en el Sistema de Evaluación Ambiental o habían desistido de él. Por lo anterior, se ofició al Director de Obras de Estación Central a través de of. ORD. N° 1083 de fecha 7 de marzo de 2017, solicitando informe sobre la situación actual de dichos proyectos, respecto de sus permisos en relación a su Evaluación Medio Ambiental”*.

Se hace presente además, que *“sin perjuicio de lo anterior y teniendo presente lo dispuesto en el Art. 8º de la Ley 19.300, los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, que atentan en contra del principio preventivo de la normativa ambiental y en contra de lo dispuesto en el Art 3º de la Ley 20.417, que crea la Superintendencia del Medio Ambiente, que señala sus funciones y atribuciones de su institución. En consecuencia colocamos en su conocimiento los siguientes proyectos [...] d) Edificio Toro Mazotte N°207 – 247. Dirección: Calle Toro Mazotte 237, entre las calles 5 de Abril y Coronel Souper. Estado de DIA: Rechazado Ord. N°452/2016 de fecha 29.09.2016. Permiso de Edificación: P.E N°192/2015 de 16.12. 2015. Expediente electrónico se puede consultar en el siguiente hipervínculo [...]”*.

5º Que, posteriormente, con fecha 27 de junio de 2019, don Alejandro Verdugo Reyes, por sí y en representación de la Agrupación de Defensa Barrios de Estación Central y doña Marcela Véliz Rivera, por sí y en representación del Comité de Defensa, Protección y Desarrollo de Estación Central, presentaron una denuncia ante esta Superintendencia por la ejecución del proyecto sin contar con una resolución de calificación ambiental favorable, indicando que, por el contrario, el proyecto fue calificado desfavorablemente mediante la Res. Exenta N° 452/2016, de 29 de agosto de 2016, la cual fue ratificada por la Res. Exenta N° 480, de 12 de mayo de 2017, del Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental, que rechazó la reclamación interpuesta por el titular.

Se señala que se iniciaron las obras por medio de la demolición de viviendas y que a esa fecha el proyecto se encontraba en construcción, no obstante carecer de autorización ambiental.

6º Que, habiéndose analizado la seriedad y mérito de la denuncia, en cumplimiento de lo señalado en el artículo 21 de la LOSMA, la Oficina Regional Metropolitana de Santiago respondió a los denunciantes, mediante oficio ORD. N° 918, de fecha 6 de abril de 2017 y ORD. N° 2205, de 18 de julio de 2019, informando que sus presentaciones habían sido recibidas y registradas en el sistema de información de este organismo bajo los ID 111-RM-2017 e ID 233-XIII-2019, respectivamente, y que los antecedentes sobre los hechos denunciados se encontraban en análisis de acuerdo a las competencias del servicio.

III. ACTIVIDAD INSPECTIVA REALIZADA Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

7º Que, con fecha 7 de abril de 2017, se realizó una actividad de fiscalización al lugar, con el objeto de verificar la existencia de una eventual elusión al SEIA. En particular, la materia investigada se centró en constatar el estado actual de la construcción del proyecto "Edificio Toro Mazotte 235", dándose inicio al expediente de fiscalización DFZ-2017-620-XIII-SRCA-IA.

8º Que, con fecha 29 de agosto de 2016, mediante la Resolución Exenta N°452, la Comisión de Evaluación Región Metropolitana de Santiago, calificó ambientalmente desfavorable la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto "Edificio Toro Mazotte" (en adelante, "RCA N°452/2016"), cuyo titular corresponde a Inmobiliaria Innova Tres SpA, representada legalmente por don Gonzalo Maiza Melero.

9º Que, el proyecto contemplado en la RCA N° 452/2016 consistía en la construcción de un edificio de 393 departamentos distribuidos en 24 pisos de altura, un total de 111 estacionamientos para vehículos livianos y 3 subterráneos vehiculares. Además, el proyecto consideraba una azotea en el nivel 24 del edificio y 56 estacionamientos para bicicletas. Se ubicaba en calle Toro Mazotte N° 207, N°235 y N°247, entre las calles 5 de Abril y Coronel Souper, comuna de Estación Central y se emplazaba en un terreno de 1.269,4 m<sup>2</sup> de superficie.

10º Que, dicho proyecto fue calificado desfavorablemente atendido que no fue posible descartar la generación o presencia de los efectos, características o circunstancias del artículo 11 de la Ley N° 19.300, en particular el literal c) de dicho artículo, esto es, la alteración significativa a los sistemas de vida y costumbres de grupos humanos, y en particular no fue posible justificar la inexistencia de la circunstancia señalada en el literal b) del artículo 7 del Decreto Supremo N° 40/12 del MMA, vale decir, la obstrucción o restricción a la libre circulación, conectividad o el aumento significativo de los tiempos de desplazamiento.

11º Que, para dicha determinación, la Comisión de Evaluación tuvo presente lo señalado en el artículo 19 inciso tercero de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, que expresa "se rechazarán las Declaraciones de Impacto Ambiental cuando no se subsanen los errores, omisiones o inexactitudes de que adolezca o si el respectivo proyecto o actividad requiere de un Estudio de Impacto Ambiental o cuando no se acredite el cumplimiento de la normativa ambiental aplicable, de acuerdo a lo dispuesto en la misma Ley".

12º Que, con fecha 13 de octubre de 2016 el titular dedujo recurso de reclamación contra la RCA N°452/2016 ante el Director Ejecutivo del SEA cuyos argumentos se resumen en los siguientes términos: a) El proyecto cumple con la totalidad de la normativa ambiental que le es aplicable; b) Se identificaron adecuadamente los Permisos Ambientales Sectoriales que le son aplicables y se cumplieron todos los requisitos y contenidos técnicos de dichos permisos; c) El proyecto no produce ninguno de los efectos, características circunstancias establecidas en el artículo 11 de la Ley 19.300, que exigen la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental.

13º Que, a través de la Resolución Exenta N° 1271, de fecha 02 de noviembre de 2016, la Dirección Ejecutiva del SEA admitió a trámite el recurso de reclamación.

14º Que, por medio de la Resolución Exenta N° 0480, de fecha 12 de marzo de 2017, dicho servicio rechazó el recurso de reclamación interpuesto, teniendo en consideración, entre otros argumentos, los siguientes:

a) Deficiencias e inconsistencias en la entrega de información contenida en la DIA y en la requerida por los ICSARA durante la evaluación ambiental, que no permiten justificar la inexistencia de efectos adversos significativos respecto del medio humano.

b) Las aludidas deficiencias de información se vuelven aún más importantes si se toma en cuenta que en el área de influencia existe, y continúa proyectándose una alta densificación poblacional producida por la notable cantidad de proyectos inmobiliarios en altura que se han ido incorporando.

c) El artículo 19 del Reglamento del SEIA que fija los contenidos mínimos de las DIA, establece en su letra b) en concordancia con el artículo 12 bis de la Ley 19.300, que éstas deberán presentar los antecedentes necesarios que justifiquen la inexistencia de aquellos efectos, características o circunstancias del artículo 11 de la Ley 19.300 que pueden dar origen a la necesidad de efectuar un Estudio de Impacto Ambiental, agregando que serán parte de estos antecedentes, según el punto b.1, la determinación y justificación del área de influencia del proyecto o actividad.

d) El artículo 19 inciso tercero de la Ley 19.300 dispone que la DIA serán rechazadas cuando no se subsanaren los errores, omisiones o inexactitudes que adolezca o si el respectivo proyecto o actividad requiere de un Estudio de Impacto Ambiental o en caso que no se acredite el cumplimiento de la normativa ambiental aplicable al proyecto.

#### **IV. ANÁLISIS DE TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA**

15º Que, con el propósito de verificar si se manifiesta una hipótesis de elusión al SEIA, se debe analizar si las actividades que han sido objeto de las denuncias y el examen de información realizados, conforme la inspección ambiental, cumplen con los requisitos de alguna de las tipologías de ingreso listadas en el artículo 10º de la Ley N° 19.300, y en el artículo 3º del D.S. N° 40/2012 MMA.

16º Que, el artículo 8º de la Ley N° 19.300 establece que "los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 solo podrán ejecutarse o modificarse previa

evaluación de su impacto ambiental (...)” y su artículo 10 señala que “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: (...) letra h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas (...).”

17º Que, al respecto el artículo 3º del Reglamento del SEIA, referente a proyectos inmobiliarios señala en el literal h.1, lo siguiente:

*“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.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas;*

*h.1.2. Que den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales;*

*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;*

*h.1.4. Que consulten la construcción de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil (5.000) o más personas o con mil (1.000) o más estacionamientos.”*

18º Que, conforme a los antecedentes recabados en la actividad de inspección, se pudo determinar que el proyecto no había comenzado la instalación de sus faenas, y que contaba con el permiso de edificación N°192-2015, otorgado por la Municipalidad de Estación Central, de fecha 16 de diciembre de 2015.

19º Que, en el marco del análisis de la denuncia ID 233-XIII-2019, se remitió el Ord. N° 2186, de fecha 15 de julio de 2019 a la Directora de Obras de la Municipalidad de Estación Central, en el cual se solicitó informar si los permisos de edificación de los proyectos que se señalaban, entre ellos, el Edificio Toro Mazotte N° 235, se mantenían vigentes o habían sido modificados.

20º Que, por medio del Ord. N° 1803/001772/2019, de fecha 4 de septiembre de 2019, la Directora de Obras de la Municipalidad de Estación Central informó, entre otros casos, que en el proyecto de Toro Mazotte N° 207 el permiso de edificación N° 192-2015 por 393 viviendas se había modificado por el permiso de edificación N° 163-2017, de 26 de diciembre de 2017, por 295 viviendas.

21º Que, cabe señalar, que, conforme a la DIA, el proyecto se ubica en calle Toro Mazotte N°207, N°235 y N°247, que durante la actividad de inspección la numeración constatada corresponde a Toro Mazotte N°235, habiendo hecho entrega el titular de la copia del permiso de edificación N° 192-2015 que menciona como dirección Toro Mazotte N° 207; por lo anterior, el permiso de edificación N° 163-2017, que resuelve aprobar la modificación del proyecto de edificación ubicado en Toro Mazotte N°207, es el correspondiente al proyecto.

22º Que, en relación al literal h.1) del artículo 3º del Reglamento del SEIA, se puede señalar lo siguiente:

a) Respecto al literal h.1.1, no le es aplicable al proyecto, ya que no se emplaza en un área de extensión urbana o rural, sino que, de acuerdo a lo señalado en el permiso de edificación, el uso de suelo se califica como Urbano en el Plan Regulador aplicable. Además, en la DIA calificada en modo desfavorable, se señala que el proyecto se emplazaría en la zona norte de la comuna de Estación Central, que se caracteriza por contar con un uso de suelo mixto, correspondiente a zona habitacional mixta residencial, comercio y áreas verdes

b) Respecto al literal h.1.2, por su ubicación, el proyecto no incorpora vías expresas o troncales al dominio nacional de uso público, por lo tanto, no corresponde hacer exigible su ingreso por este criterio.

c) En cuanto al literal h.1.3, es posible señalar que, atendido el permiso de edificación N°163-2017, el proyecto denunciado no cumple con los umbrales señalados, toda vez que al modificar el permiso de edificación N° 192-2015, el número de viviendas se redujo de 393 a 295, no superando el umbral de las 300 viviendas que exige la tipología. Por otro lado, tampoco se superan las 7 há de emplazamiento, dado que el predio asociado corresponde a una superficie de 1.269,4 m<sup>2</sup>.

d) El proyecto es de uso residencial y no de uso público, por lo que no le es aplicable el literal h.1.4.

23° Que, a mayor abundamiento, se aclara que las actividades del proyecto, no cumplen con los requisitos de ninguna de las otras tipologías de ingreso al SEIA, establecidas en el artículo 10° de la Ley N° 19.300 y desarrolladas por el artículo 3° del RSEIA.

24° Que, como consecuencia de lo anterior, en observancia al principio conclusivo enunciado en el artículo 8° de la Ley N° 19.880, resulta necesario dictar un acto que se pronuncie respecto del fondo del asunto, expresando la voluntad de la Superintendencia, en orden a poner término al procedimiento iniciado con la denuncia sectorial de la SEREMI de Medio Ambiente RM, por lo que se procede a resolver lo siguiente:

**RESUELVO:**

**PRIMERO.** ARCHIVAR la denuncia sectorial presentada ante esta Superintendencia por la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana de Santiago, con fecha 31 de marzo de 2017 y la denuncia de don Alejandro Verdugo Reyes y doña Marcela Véliz Rivera, de fecha 27 de junio de 2019, dado que los hechos denunciados no cumplen con los requisitos de ninguna de las tipologías de ingreso al SEIA, listadas en el artículo 10° de la Ley N° 19.300, en complemento con lo señalado en el artículo 3° del D.S. N° 40/2012 MMA, no siendo posible levantar una hipótesis de elusión al SEIA, por dichos hechos.

**SEGUNDO.** TENER PRESENTE que, si tiene noticia sobre la realización de algún hecho que infrinja alguno de los instrumentos de carácter ambiental, establecidos en el artículo 2° de la LOSMA, **podrá denunciar aquello ante esta Superintendencia**, situación que puede derivar en un procedimiento sancionatorio en caso de existir el mérito suficiente para aquello, según dispone el artículo 47 del mismo cuerpo legal.

**TERCERO.** SEÑALAR que el acceso a los expedientes físicos de las denuncias podrá ser solicitado durante el horario de atención al público de esta

Superintendencia. Adicionalmente, la presente resolución se encontrará disponible en el portal de Gobierno Transparente de la Superintendencia del Medio Ambiente, al que se puede acceder a través del siguiente hipervínculo: [http://www.sma.gob.cl/transparencia/denunciaciudadana\\_historico.html](http://www.sma.gob.cl/transparencia/denunciaciudadana_historico.html).

**CUARTO. RECURSOS QUE PROCEDEN EN CONTRA DE ESTA RESOLUCIÓN**, de conformidad a lo establecido en el Párrafo 4° del Título III de la LOSMA, en contra de la presente resolución procede el reclamo de ilegalidad ante el Tribunal Ambiental, dentro del plazo de quince días hábiles, contados desde la notificación de esta resolución, así como los recursos administrativos establecidos en la Ley N° 19.880 que resulten procedentes.

ARCHÍVESE, ANÓTESE Y NOTIFÍQUESE.



EMANUEL IBARRA SOTO  
FISCAL  
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

  
GAR/MMA

**Notificación por carta certificada:**

- Sr. Manuel José Errázuriz, SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana, con domicilio en Alameda N°874, piso 8, Santiago, Región Metropolitana de Santiago.
- Sr. Alejandro Verdugo Reyes, Presidente Agrupación de Defensa Barrios de Estación Central, Avda. General Bustamante N°120, Oficina 102, Providencia, Región Metropolitana de Santiago.
- Sra. Marcela Véliz Rivera, Secretaria Comité de Defensa, Protección y Desarrollo Estación Central, Avda. General Bustamante N°120, Oficina 102, Providencia, Región Metropolitana de Santiago.
- Sr. Gonzalo Maiza Melero, Representante Legal, Inmobiliaria Innova Tres SpA., con domicilio en Avda. La Dehesa N°1844, Oficina 207, Lo Barnechea, Región Metropolitana de Santiago.

**C.C.:**

- Oficina de Transparencia y Participación Ciudadana, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- División de Fiscalización, Superintendencia del Medio Ambiente.