

**ARCHIVA DENUNCIA CIUDADANA EN CONTRA DEL
PROYECTO “EDIFICIO SAN CRISTÓBAL”, CUYO
TITULAR ES INMOBILIARIA MIRADOR DEL CERRO SPA.**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1875

Santiago, 23 de agosto de 2021

VISTOS:

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°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en el Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “Reglamento SEIA” o “RSEIA”); en la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; 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°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; 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 la Resolución Exenta N°2516, de 2020, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su estructura orgánica; en el Decreto N°31, de 2019, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra Superintendente; en la Resolución Exenta RA N°119123/129/2019, de 2019, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que nombra Fiscal; en la Resolución Exenta RA N°119123/45/2021, de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente que nombra jefa del Departamento Jurídico de la Fiscalía; 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.

1° Que, la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante “SMA” o “Superintendencia”) fue creada para ejecutar, organizar y coordinar el seguimiento y fiscalización de las Resoluciones de Calificación Ambiental, de las medidas de los Planes de Prevención y, o de Descontaminación Ambiental, del contenido de las Normas de Calidad Ambiental y Normas de Emisión, y de los Planes de Manejo, cuando corresponda, y de todos aquellos otros instrumentos de carácter ambiental que establece la ley; así como imponer sanciones en caso que se constaten infracciones de su competencia.

2° Que, junto con lo anterior, los literales i) y j) del artículo 3° de la LOSMA, señalan que dentro de las funciones y atribuciones de esta Superintendencia se encuentra la de requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades, o sus modificaciones que conforme al artículo 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.

3° 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 3° 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 4° 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. SOBRE LA DENUNCIA.

4° Que, con fecha 02 de octubre de 2020, ingresó una denuncia de don Patricio Herman Pacheco, Presidente de la Fundación “Defendamos la Ciudad”, derivada por la Contraloría General de la República, a través del Oficio N° E37762/2020, de fecha 22 de septiembre de 2020, en la cual se daba cuenta de irregularidades en el otorgamiento del Permiso de Edificación N°35, de 2019, en adelante “PE N°35/19”, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de Providencia, en favor de la Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA, para construir dos torres de 295 viviendas, de 32 pisos cada una, en el mismo predio de 21.216,95 m², Rol del SII N° 7070-48, donde se emplaza una edificación existente denominada Hotel Sheraton. Dicho PE N° 35/19 se señala que se aprobó como una obra nueva y no como una ampliación de una obra existente en el predio, como lo es el hotel Sheraton, lo que conlleva aumentos de superficie edificada y con ello una posible elusión de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

5° Que, habiéndose analizado la seriedad y mérito de la denuncia, en cumplimiento de lo señalado en el artículo 21 de la LOSMA, la denuncia se registró en el sistema interno de la SMA SIDEN, bajo el expediente ID 304-XIII-2020.

III. SOBRE LA INVESTIGACIÓN, EL PROYECTO Y LAS ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN.

6° Que, de acuerdo a los antecedentes disponibles, para la construcción del Hotel Sheraton fue otorgado el permiso de edificación N°583, de fecha 14 de diciembre de 1966, de la Ilustre Municipalidad de Las Condes. Con posterioridad, por medio del permiso de edificación N°10, de fecha 20 de febrero de 1995, de la Ilustre Municipalidad de Providencia, se autoriza a la Sociedad Inmobiliaria San Cristóbal S.A., la construcción de una torre de 22 pisos, con 150 habitaciones y 4 subterráneos para 317 estacionamientos, indicándose como observación que constituye una ampliación del permiso N°583, de 1966.

7° Que, Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA es propietaria del predio ubicado en Avda. Santa María N°1742, comuna de Providencia, que constituye el Lote A de la Chacra Lo Contador, Rol 7070-048, de acuerdo a inscripción de dominio de fojas 29.441 N°47.868, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, en el cual le fue otorgado el PE N°35/2019, aclarado por Resolución N°19/20, de fecha 31 de enero de 2020.

8° Que, el PE N°35/2019 se otorgó para construir una "Obra Nueva" consistente en dos edificios de 32 pisos destinados a 295 viviendas, 1 local comercial, 402 estacionamientos (307 de viviendas + 30 de visitas) que incluyen, además, 350 estacionamientos del hotel, y 174 estacionamientos de bicicletas, ubicados en calle Emeterio Larraín Bunster N°390 y calle El Cerro N°1745, con una superficie edificada de 34.826,02 m². Se indica que la superficie total del terreno en el que se emplazarán las obras corresponde a 21.216, 95 m². En cuanto a las disposiciones especiales a las que se acoge el proyecto, se informa la Ley 19.537 de Copropiedad inmobiliaria y el EISTU, y en apartado otros, se informa 1 Hotel existente (el cual corresponde al Hotel Sheraton).

9° De acuerdo al Plan Regulador Comunal de la comuna de Providencia, el proyecto se ubicará en un sector con uso de suelo definido como urbano, en las zonas UpR y ECR (Zona de uso preferentemente residencial y de equipamiento comercial restringido) y EAL (Zona de edificación aislada libre, permite adosamiento).

10° Que, a través de presentación de fecha 20 de mayo de 2020, complementada mediante las cartas de 21 de septiembre y 13 de octubre, ambas del 2020, el titular consulta a la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental región Metropolitana (en adelante, "Dirección Regional SEA RM"), respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto "Edificio San Cristóbal"¹, el cual consistiría en *"la construcción y operación de un proyecto inmobiliario, que contempla dos torres destinadas a 295 viviendas, 1 local comercial, 372 estacionamientos para residentes, 30 estacionamientos de visita (402 estacionamientos en total) y 143 estacionamientos de bicicletas"*.

11° Que, entre los antecedentes indica, además, lo siguiente:

- (i) El proyecto se ubicaría en un terreno con una superficie total de 21.216,95 m² (2,1 há), de los cuales 4.079 m² (0,4 há) serían ocupados por el proyecto, siendo el resto del terreno utilizado por las dependencias del Hotel Sheraton. Al respecto el titular señala que los accesos y estacionamientos del proyecto son completamente distintos e independientes de aquellos del Hotel Sheraton, no existiendo áreas comunes entre ambos.
- (ii) De acuerdo al Certificado de Informaciones Previas (CIP) N°492, de fecha 10 de enero de 2020, emitido por la Dirección de Obras Municipales, el proyecto se emplazará en un área urbana, en una zona UpR y ECR y una zona EAL/pa, indicando, además, que la propiedad no se encuentra afecta a utilidad pública.
- (iii) Se adjunta Certificado de Factibilidad N°3773, de fecha 04 de mayo de 2020, otorgado por la Empresa Aguas Andinas, donde se señala que el proyecto cuenta con factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas.
- (iv) Los accesos para el ingreso y salida del proyecto serán habilitados por la calle Emeterio Larraín Bunster y se adoptarían todas las medidas de mitigación vial dispuestas en el Ord. SM/AGD/N°4015, de fecha 18 de abril de 2019, emitido por la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones de la región Metropolitana, que aprueba el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU). Se incluyeron como parte del EISTU, 350 estacionamientos existentes, pertenecientes al Hotel Sheraton, al que se adicionaron los 402 estacionamientos relacionados con las viviendas que forman parte del proyecto objeto de la consulta de pertinencia, totalizando 752 estacionamientos, como una forma de determinar de mejor manera las medidas de mitigación vial. Tanto el proyecto

¹ Expediente administrativo disponible en <https://seia.sea.gob.cl/pertinencia/buscar.php> ID PERTI-2020-5338

como el Hotel Sheraton tienen accesos diferenciados por lo que no habría puntos comunes de tránsito de vehículos y personas.

- (v) Se adjunta copia del Reglamento General de Copropiedad del Condominio Los Conquistadores, señalando: a) *“que el Hotel Sheraton (existente) y el futuro proyecto residencial Edificio San Cristóbal si bien se emplazan en un inmueble común, tienen destinos, lógicas de desarrollo y funcionamiento independientes;”* b) *“el referido Reglamento de Copropiedad se otorga dada la coexistencia en un mismo terreno de ambos proyectos, conforme a lo establecido en la Ley N°19.538, estableciéndose sectores claramente delimitados para cada uno (“Sector Edificio El Cerro” y “Sector Hotel”), considerándose sub-administraciones para cada sector a fin de asegurar un funcionamiento independiente y autónomo, estableciéndose los derechos y obligaciones de los propietarios de unidades en cada uno de los sectores, entre otros”.*

12° Que, con fecha 15 de octubre de 2020, mediante Resolución Exenta SEA N°202013101247, la “Dirección regional SEA RM”, emitió un pronunciamiento indicando que el proyecto informado no corresponde a la modificación de un proyecto existente y que no cumple con los requisitos para ser ingresado al SEIA, habiendo analizado los literales h) y p) del artículo 3° del Reglamento del SEIA.

13° Que, tras el ingreso de la denuncia indicada en el apartado II de esta resolución, la División de Fiscalización y Conformidad Ambiental de la SMA, por medio de la Resolución Exenta N°2311, de fecha 22 de octubre de 2020, reiterada mediante Resolución Exenta N°2538, de fecha 24 de diciembre de 2020, efectuó un requerimiento de información al titular, el cual respondió a través de carta de fecha 11 de enero de 2021, lo siguiente:

- (i) El proyecto a la fecha no había iniciado su fase de construcción.
- (ii) El proyecto se emplazará en el mismo terreno en el que se ubica el Hotel Sheraton, terreno en que no se ha efectuado una subdivisión predial.
- (iii) El terreno será acogido a la Ley N°19.537 sobre “Copropiedad Inmobiliaria”, adjuntando el documento “Reglamento General de Copropiedad Condominio Los Conquistadores”, otorgado por escritura pública de fecha 20 de enero de 2020, ante doña Maria Virginia Wielandt Covarrubias, Notario Público Suplente del Titular de la Quinta Notaría de Santiago, don Patricio Raby Benavente.
- (iv) A través del PE N°35/19, desarrollará y encargará la construcción de dos edificios habitacionales en un sector del inmueble, con acceso por Avenida El Cerro y por calle Emeterio Larraín.
- (v) El Reglamento General de Copropiedad señala que la totalidad del inmueble se ha denominado “Condominio Los Conquistadores”, que constituye un Condominio Tipo A², que contempla la existencia de diversos sectores, siendo estos inicialmente el Sector Edificio El Cerro y el Sector Hotel, en que cada sector tendrá administraciones independientes mediante “subadministraciones” (artículos 5, 7 y 8).
- (vi) Los estacionamientos del Hotel Sheraton y del proyecto Edificio San Cristóbal son completamente separados e independientes y cuentan con accesos y salidas independientes.
- (vii) No existen áreas comunes compartidas por el Hotel Sheraton y el proyecto Edificio San Cristóbal.

² Artículo 2°, se distinguen dos tipos de condominio, Tipo A, las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común.

14° Que, toda la información obtenida de la actividad de fiscalización ambiental fue analizada y sistematizada en un documento denominado “Informe Técnico de Fiscalización Ambiental” (en adelante “IFA”), individualizado bajo el expediente DFZ-2021-351-XIII-SRCA.

IV. ANÁLISIS DE TIPOLOGÍA DE INGRESO AL SEIA

15° Que, con el propósito de verificar si se manifiesta una hipótesis de elusión al SEIA, se debe analizar si el proyecto que ha sido objeto de la denuncia, junto con los resultados de las actividades de examen de información realizados, cumplen con los requisitos de alguna de las tipologías de ingreso listadas en el artículo 10° de la Ley N°19.300, en complemento con lo señalado en el artículo 3° del Reglamento del SEIA.

16° Que, luego, de acuerdo a los hechos denunciados y la actividad de fiscalización efectuada por esta SMA, corresponde analizar, respecto a si al proyecto le es aplicable una tipología de ingreso al SEIA, en específico lo dispuesto en los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

17° Que, en relación a la **tipología señalada en el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, desarrollada en el subliteral h.1.3 del artículo 3° del Reglamento del SEIA, la cual señala que deberán evaluar su impacto ambiental los proyectos o actividades que correspondan a:

“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.

18° Que, en relación a lo establecido en el literal h.1.1., cabe señalar que **el proyecto se emplaza en una zona urbana y cuenta con factibilidad de agua potable y alcantarillado de aguas servidas**, según consta en el Certificado de factibilidad N°3773, de fecha 04 de mayo de 2020, otorgado por la empresa Aguas Andinas S.A. por lo que el proyecto no cumple con el requisito señalado en el literal indicado, no configurándose su ingreso al SEIA respecto de dicha tipología.

19° Que, en cuanto al literal h.1.2, **el proyecto no da lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales**. Al respecto, el Certificado de Informaciones Previas del terreno donde se desarrollará el proyecto,

señala que no se encuentra afecto a utilidad pública, por lo tanto, no cumple con el requisito señalado en el literal indicado, no configurándose su ingreso al SEIA.

20° Que, respecto al literal h.1.3, de conformidad a los antecedentes en análisis, **el proyecto se emplaza en un terreno de una superficie de 2,1 hectáreas, de las cuales 0,4 serían utilizadas para la ejecución del proyecto Edificio San Cristóbal, el cual considera la construcción de dos torres de edificios, con un total de 295 viviendas, por lo que no se supera el umbral de ingreso de siete hectáreas (7 ha) ni de trescientas (300) o más viviendas**, no configurándose a su respecto la presente tipología.

21° Que, en relación al literal h.1.4, cabe señalar que **el proyecto consiste en la construcción de dos edificios de uso residencial**, por lo que no le es aplicable dicha tipología.

22° Que, en relación a la tipología señalada en el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, en relación al mismo literal del artículo 3° del Reglamento del SEIA, la cual señala que deberán evaluar su impacto ambiental los proyectos o actividades que correspondan a:

“p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”.

23° Que, se procedió a utilizar la plataforma de Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) de la SMA³ localizando un punto representativo del proyecto y calculando las distancias entre éste y diferentes categorías de áreas colocadas bajo protección oficial, siendo la más cercana la correspondiente al Monumento Histórico denominado “Casa Lo Contador”, declarado mediante Decreto Supremo N°808, de fecha 09 de agosto de 1974, del Ministerio de Educación. Con posterioridad, mediante Decreto Supremo N°193, de fecha 29 de abril de 2014, se fijaron los límites del Monumento Histórico, ubicado en calle El Comendador N°1916, comuna de Providencia. Conforme a la plataforma IDE, la “Casa Lo Contador” se ubica a una distancia de 0,37 kms respecto del proyecto, **por lo que las obras o actividades del proyecto no se emplazan en un área colocada bajo protección oficial.**

24° Que, por otro lado, cabe destacar que las obras denunciadas no se relacionan con ningún otro instrumento de carácter ambiental cuya fiscalización y seguimiento sea competencia de este organismo, según se desprende del análisis del artículo 2° de la LOSMA.

25° 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 ciudadana, por lo que se procede a resolver lo siguiente:

³ <https://ide.sma.gob.cl/>

RESUELVO:

PRIMERO. ARCHIVAR la denuncia ID 304-XIII-2020, ingresada ante esta Superintendencia, con fecha 02 de octubre de 2020, de don Patricio Herman Pacheco, Presidente de la Fundación “Defendamos La Ciudad”, en contra de Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA, por la ejecución del proyecto “Edificio San Cristóbal”, por no configurarse a su respecto los literales h) y p) del artículo 3° del Reglamento del SEIA.

SEGUNDO. HACER PRESENTE a la parte denunciante 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 de la LOSMA.

TERCERO. DERIVAR copia de estos antecedentes a la Ilustre Municipalidad de Providencia, para que, en caso de estimarlo procedente, realice la investigación que corresponda para tomar medidas ante eventuales irregularidades en la emisión del permiso de edificación N°39/2019.

CUARTO. SEÑALAR que el acceso a los expedientes físicos de las denuncias podrá ser solicitado durante el horario de atención al público en la oficina regional correspondiente 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 enlace: https://transparencia.sma.gob.cl/denunciaciudadana_historico.html

QUINTO. 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 establecidos en la Ley N°19.880 que resulten procedentes.

ARCHÍVESE, ANÓTESE Y NOTIFÍQUESE

**EMANUEL IBARRA SOTO
FISCAL
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE**

PTB/GAR/MMA

Notifíquese por correo electrónico:

- Sr. Patricio Herman Pacheco, Presidente de la Fundación “Defendamos La Ciudad”, con domicilio en La Luz N°2889, depto 34, comuna de Las Condes, región Metropolitana de Santiago, correo electrónico patricioherman@hotmail.com

C.C.:

- Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA., con domicilio en Avda. Santa María N°1742, comuna de Providencia, región Metropolitana de Santiago, casilla de correo electrónico sabogabir@guerrero.cl

- Contraloría General de la República, con domicilio en Teatinos N°28, comuna de Santiago, región Metropolitana de Santiago
- Oficina de Transparencia y Participación Ciudadana, Superintendencia del Medio Ambiente
- División de Fiscalización y Conformidad Ambiental, Superintendencia del Medio Ambiente
- Fiscal, Superintendencia del Medio Ambiente
- Departamento Jurídico, Superintendencia del Medio Ambiente
- Oficina de Partes y Archivo, Superintendencia del Medio Ambiente

Expediente N°: 20.321

Memorándum N°: 37.153

