

**ARCHIVA DENUNCIA CIUDADANA PRESENTADA EN
CONTRA DEL “PROYECTO LO RECABARREN –
VITACURA”**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 655

SANTIAGO, 2 de mayo de 2022

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° 2124, de 2021, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su estructura orgánica; en el Decreto Exento RA N°118894/55/2022, de 2022, de la Subsecretaría de Medio Ambiente, que nombra Superintendente Subrogante; en la Resolución Exenta N°287, del 13 de febrero de 2020, que establece orden de subrogancia para el cargo de Fiscal de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°439, de 2022, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece orden de subrogancia para el cargo de Jefa del Departamento Jurídico; 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° 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 gestión ambiental que establezca la ley, así como imponer sanciones en caso que se constaten infracciones de su competencia.

2° 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 (en adelante, “SEA”), 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° 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° del artículo 47 del mismo cuerpo legal, señala que las *“denuncias de infracciones administrativas deberán ser formuladas por escrito a la Superintendencia, señalando el 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 Y LAS ACTIVIDADES DE FISCALIZACIÓN

4° Con fecha 11 de noviembre de 2021, ingresó a la Superintendencia una denuncia de la Municipalidad de Vitacura, en la que indica que Inmobiliaria Araucanía S.A. (en adelante, “el titular”) estaría desarrollando un *“mega proyecto inmobiliario”*, denominado “Lo Recabarren” (en adelante, “el proyecto”) en el barrio Santa María de Manquehue, y cuyo *“masterplan”* consideraría obras que deberían ser evaluadas ambientalmente por el SEIA, en razón de los literales h) del artículo 10 de la Ley de Bases del Medio Ambiente, y el h.1), del reglamento del SEIA. A dicha denuncia le fue asignado el ID 1637-XIII-2021.

5° A partir de la denuncia, este servicio realizó un requerimiento de información al titular, mediante la resolución exenta N° 2425, de fecha 15 de noviembre de 2021, el cual fue respondido el día 3 de diciembre del mismo año, mediante carta sin número del titular. En base al análisis documental realizado con los antecedentes disponibles, se elaboró el expediente de fiscalización ambiental **DFZ-2021-3318-XIII-SRCA** (en adelante, “el IFA”). De los antecedentes recabados y de su posterior análisis, fue posible concluir lo siguiente:

6° El proyecto denunciado posee las siguientes características:

(i) Consiste en un proyecto inmobiliario que contempla la construcción de varios edificios en un mismo predio, con fines habitacionales, comerciales, educacionales y de oficinas, a saber: “Edificio Tánica”, “Edificio B”, “Proyecto Townhouses”, “Departamentos” y “Edificio C”. Todos ellos están considerados en el mismo *“masterplan”* que el titular publica en su página web.

(ii) De los mismos, a la fecha de hoy se encuentran contruidos el “Edificio Tánica”, el “Edificio B” y por completarse el “Proyecto Townhouses”, quedando pendientes el edificio “Departamentos” y el “Edificio C”.

(iii) Basado en los antecedentes presentados por el titular, que dan cuenta de los permisos otorgados por la Municipalidad de Vitacura, cada unidad cuenta con los siguientes datos:



Nombre unidad	Superficie (há)	Capacidad Viviendas	Estacionamientos
Edificio Tánica	1,26	-	-
Edificio B	3,71	-	544
Townhouses	0,7	21	-
Departamentos	4,26	112	-
Edificio C	1,71	-	591
Total	11,64	133	1135

Cabe señalar que, si bien existiría una diferencia entre los guarismos reportados en la carta conductora del titular y los que constan en los documentos emitidos por la entidad edilicia que la misma acompaña, para efectos de la presente decisión, se estará a los segundos en razón de su origen.

(iv) De la misma manera, el proyecto se emplaza en un área urbana, y no considera la incorporación de vías troncales o expresas al dominio público, así como tampoco contará con un sistema propio de producción y distribución de agua potable; las viviendas se conectarán a la red pública de agua potable y recolección de aguas servidas, según consta en documentos emitidos por Aguas Manquehue, acompañados por el titular.

(v) De igual forma, el mismo no se emplaza al interior de un área bajo protección oficial, ni tampoco en un área próxima a una, toda vez que - como ya fue indicado- el proyecto se ubica en el barrio Santa María de Manquehue, de la comuna de Vitacura. El IFA considera croquis del proyecto, los que ilustran su contexto geográfico (figuras 1 y 2).

(vi) El año 2018, durante la ejecución de la unidad “Edificio B”, fue presentada una consulta de pertinencia ante el Servicio de Evaluación Ambiental, en la que se planteó que el proyecto denunciado sería ejecutado por etapas, considerando el ya construido “Edificio Tánica” como la primera etapa, el “Edificio B” como la segunda y las unidades “Townhouses” y “Departamentos” como la tercera. Dicho análisis omitió someter a escrutinio la unidad denominada “Edificio C”, y tampoco consideró la extensión total de los proyectos, dado que la información reportada para dicho análisis, difiere de la que reflejan los permisos de construcción vigentes, emitidos con posterioridad. Luego, debido a los antecedentes presentados por su titular, el mencionado servicio concluyó que no tendría que ser evaluado ambientalmente de forma obligatoria, previo a su ejecución.

(vii) Sin embargo, el IFA levanta que entre las distintas construcciones de las unidades que configurarían esta construcción por etapas, no se vislumbra una unidad temporal (entre la ejecución de la primera y la tercera de las etapas, transcurrieron 13 años) ni funcional (cada uno posee sus propios accesos y conexiones sanitarias).

(viii) Finalmente, el titular, mediante su carta de respuesta al requerimiento de información mencionado, reconoció que la unidad “Edificio C”, de ser construida, requeriría -entre otros- de la evaluación ambiental del proyecto, mas distintos elementos impedirían que el mismo fuese ejecutado, destacando especialmente el actual estado del mercado inmobiliario, y resaltando que dicha unidad constituiría una nueva etapa en el proyecto general.



III. ANÁLISIS DE TIPOLOGÍAS DE INGRESO AL SEIA

7° De los antecedentes levantados en la actividad de fiscalización y dada la descripción de los proyectos, con el propósito de analizar la verificación de una hipótesis de elusión al SEIA, las tipologías relevantes de analizar corresponden a las listadas en los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

8° Respecto al **literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, eventualmente aplicable al proyecto en comento, éste prescribe que requieren de evaluación ambiental previa los *“Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas”*. A mayor abundamiento, el subliteral h.1 del artículo 3° del RSEIA, indica que *“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:”*. Más adelante, el subliteral recién citado indica:

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; o

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.

9° Sobre el particular, se verificó que el proyecto no se ubica en un área de extensión urbano o área rural y, en cualquier caso, se conecta y hará uso de la red pública de agua potable y recolección de aguas; y que no considera la incorporación de vías troncales o expresas al dominio público. De la misma manera, considerando las unidades que de momento existen al interior del proyecto, las mismas ocupan una superficie de 5,67 hectáreas, y consideran un total de 21 viviendas y 544 estacionamientos. Todos estos números se encuentran por debajo de los umbrales establecidos en la normativa aplicable.

10° Por lo anterior, al no verse alcanzados los requisitos y umbrales prescritos por la normativa, no se configura la presente tipología, y con ello, **no es posible exigir actualmente el ingreso al SEIA del proyecto** en virtud de esta causal.

11° En cuanto al **literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300**, éste indica que se requiere de evaluación ambiental previa la *“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”*.



12° Al respecto, se constató que el proyecto no se ubica en ni en las proximidades de un área colocada bajo protección oficial para la aplicación de este literal, toda vez que se emplaza en el sector Santa María de Manquehue, de la comuna de Vitacura.

13° En consecuencia, **no es posible exigir el ingreso al SEIA del proyecto en atención a esta tipología.**

14° En lo que respecta a las demás tipologías de ingreso al SEIA listadas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, luego de las actividades de fiscalización, se concluye que ellas no guardan relación con las obras denunciadas y, por lo tanto, no correspondería su análisis particular.

IV. ANÁLISIS DE LA HIPÓTESIS DE FRACCIONAMIENTO

15° Dado que en la denuncia se habla de un “*mega proyecto inmobiliario*”, que contempla varios edificios y no solo los actualmente construidos, es pertinente analizar si se configura la infracción de fraccionamiento de proyectos establecida en el **artículo 11 bis. de la Ley N°19.300**. Éste indica que “[l]os 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 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. 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.”

16° De lo anterior, se desprende que para que se configure la infracción de fraccionamiento deben concurrir tres requisitos copulativos: (i) que exista una unidad entre los proyectos o actividades, que haya sido omitida o fracturada; (ii) que con la división se logre eludir definitivamente el ingreso al SEIA del proyecto o una de sus partes o variar la vía de ingreso; y (iii) que la división del proyecto o actividad haya sido realizada “a sabiendas”, es decir, con conocimiento del proponente.

17° Por otra parte, en la norma transcrita se destaca que existen situaciones en que sí pueden legítimamente dividirse los proyectos, como ocurre en los proyectos que se realizan por etapas; si se cumple o si es factible cumplir con la evaluación previa e integral de los impactos ambientales de toda obra o actividad de la propuesta, en alguna oportunidad, aunque no sea en forma simultánea, no se configuraría la infracción. Ello, teniendo presente, en cualquier caso, todos los impactos que deben ser evaluados ambientalmente, incluidos los efectos sinérgicos e impactos acumulativos de las etapas o subproyectos, según dispone el artículo 11 ter de la Ley N°19.300.

18° En este contexto, cabe señalar que, si bien el proyecto efectivamente puede ser considerado como una unidad, el titular no sólo presentó una pertinencia de ingreso al SEIA en la que planteó expresamente que su proyecto sería ejecutado por etapas, sino que, además, reconoció que la siguiente etapa, que consideraría la construcción del “Edificio C”, requeriría de una evaluación ambiental del proyecto por la superación de los umbrales normativos aplicables. Por lo tanto, en el caso de marras no se pretende eludir de plano o variar el instrumento de ingreso al SEIA, y en consecuencia faltarían tanto el requisito objetivo de idoneidad



para eludir como el requisito subjetivo de intencionalidad, haciendo que la conducta del titular, malamente podría ser descrita como típica.

19° En consecuencia, **no es posible configurar una hipótesis de fraccionamiento** en razón de los antecedentes recopilados durante la fiscalización.

V. CONCLUSIÓN

20° Del análisis realizado, se concluye que las únicas tipologías de ingreso que se relacionarían con los proyectos denunciados corresponderían a las listadas en los literales h) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300; no obstante, no se cumple actualmente con los requisitos de ninguna de ellas para exigir el ingreso de alguno de los proyectos al SEIA.

21° En vista de lo anterior, no resulta posible concluir que los proyectos se encuentren en elusión; junto con ello, tampoco se observa que les sean aplicables algunos de los instrumentos de carácter ambiental de competencia de la Superintendencia, según se desprende del artículo 2° de la LOSMA, no siendo posible levantar algún tipo de infracción al respecto.

22° De la misma manera, no existen antecedentes que den pie a sustentar que el titular hubiese fraccionado su proyecto en los términos del artículo 11 bis. de la Ley N°19.300, por lo que tampoco existiría espacio para considerar levantar infracciones en base a esa disposición.

23° Sin perjuicio de ello, cabe destacar que el proyecto general, entendido de la forma que hace el “*masterplan*” que el titular expone en su sitio web, sí debe ser evaluado ambientalmente, previo a su ejecución. Consiguientemente, el inicio de cualquiera de las restantes unidades allí consideradas, implica la configuración inmediata de la causal de ingreso al SEIA del literal h) de la Ley N°19.300, y su ejecución sin contar con calificación de impacto ambiental constituiría la infracción del literal b) del artículo 35 de la LOSMA, que daría fundamento para el inicio de un procedimiento sancionatorio en contra del titular.

24° Finalmente, 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 recibida con fecha 07 de abril de 2021, por lo que se procede a resolver lo siguiente:

RESUELVO:

PRIMERO.- ARCHIVAR la denuncia presentada ante esta Superintendencia con fecha 11 de noviembre del año 2021, en contra del proyecto inmobiliario “Lo Recabarren”, dado que no cumplen con los requisitos de ninguna de las tipologías de ingreso al SEIA establecidas en el artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrolladas por el artículo 3° del Reglamento del SEIA, no siendo posible levantar una hipótesis de elusión por los hechos



denunciados, así como tampoco una hipótesis de fraccionamiento en los términos del artículo 11 bis. del mismo cuerpo normativo.

SEGUNDO.- ADVERTIR al titular del proyecto que, si llegasen a implementar alguna modificación u obra nueva que cambie los hechos y circunstancias ponderadas en la presente resolución, debe ser analizada su pertinencia de ingreso al SEIA y en caso de ser aplicable, someterse a dicho sistema por la vía de ingreso que corresponda, en forma previa a su materialización. Especialmente, para la ejecución de cualquiera de las restantes etapas del proyecto, éste deberá ser ingresado en su totalidad al SEIA, de acuerdo a lo prescrito por el artículo 11 ter de la Ley N°19.300, so pena de iniciar un procedimiento sancionatorio al amparo de la LOSMA.

TERCERO.- SEÑALAR a la parte denunciante que, si tiene noticias sobre la realización de algún hecho que infrinja alguno de los instrumentos de carácter ambiental, establecidos en el artículo 2° de la LOSMA, podrán 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.

CUARTO.- INFORMAR que el expediente electrónico de fiscalización podrá ser encontrado en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental, de acceso público. Al mismo se podrá acceder mediante el banner homónimo que se encuentra en el portal web de este servicio, o de manera directa, ingresando al siguiente link: <http://snifa.sma.gob.cl/>. 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 administrativos establecidos en la Ley N° 19.880 que resulten procedentes.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.

BENJAMÍN MUHR ALTAMIRANO
FISCAL (S)
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

ODLF/TCA/LMS

Notificación por correo electrónico:

- Municipalidad de Vitacura. mauricio.irrazabal@vitacura.cl
- Inmobiliaria Araucanía S.A. loreabarren@tanica.com; inmobiliaria@tanica.com; mpoblete@tanica.com



C.C.:

- Fiscal (S), Superintendencia del Medio Ambiente.
- Departamento Jurídico, Superintendencia del Medio Ambiente.
- División de Fiscalización y Conformidad Ambiental
- Oficina de Partes y Archivo, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Transparencia y Participación Ciudadana, Superintendencia del Medio Ambiente.

Expediente Cero Papel N° 8912/2022

