

**ARCHIVA DENUNCIA PRESENTADA EN CONTRA DEL
PROYECTO INMOBILIARIO PUNTA BRAVA, DEL
TITULAR HOTELERA SANTA AUGUSTA S.A.**

RESOLUCIÓN EXENTA N°458

Santiago, 08 de abril de 2024

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 adelante, “Ley N°19.300”); 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, “RSEIA”); 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°52, de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna; en el Decreto Supremo N°70, de 28 de diciembre de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a la Superintendente del Medio ambiente; en la Resolución Exenta RA 119123/73/2024, que nombra al Fiscal; 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.

RESUMEN :

Se archiva la denuncia presentada en contra del proyecto Inmobiliario Punta Brava, localizado en el Fundo Santa Augusta, comuna de Quintay, Región de Valparaíso, de titularidad de Hotelera Santa Augusta S.A, en tanto no se configuraría ninguna causal de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

CONSIDERANDO :

1° 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 (...)”*.

2° Por su parte, 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”*.

3° 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”*.



I. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR Y DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

4° Hotelera Santa Augusta S.A. (en adelante, el “titular”), es titular del proyecto inmobiliario Punta Brava (en adelante, el “proyecto”), asociado a la unidad fiscalizable proyecto inmobiliario Punta Brava (en adelante, “UF”). Dicha UF se localiza en el Fundo Santa Augusta, comuna de Quintay, Región de Valparaíso.

5° La referida UF consiste en un proyecto inmobiliario con fines habitacionales, que contempla 5 edificios con 7 pisos cada uno, con un total de 82 viviendas y una superficie total a edificar de 1,78 hectáreas.

II. ANTECEDENTES GENERALES DEL CASO

A. Denuncia

6° Mediante la presente resolución, se aborda la denuncia incorporada en la siguiente tabla:

Tabla N°1: Denuncia

| N° | ID | Fecha de ingreso | Denunciante | Materias denunciadas |
|----|-----------|------------------|--------------------|---|
| 1 | 35-V-2020 | 27-04-2020 | Miguel Dunay Osses | Se denuncia el desarrollo de proyectos inmobiliarios denominados “Costa Quintay”, “Alto Quintay” y “Punta Brava, de Inmobiliaria Costa Quintay S.A, en el condominio Santa Augusta, sin contar con Resolución de Calificación Ambiental |

Fuente: Elaboración propia conforme a la denuncia recibida.

B. Gestiones realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente

7° La denuncia anterior dio origen a una investigación por parte de esta Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, “SMA” o “Superintendencia”), en la cual se realizaron las siguientes diligencias:

- Con fecha 20 y 30 de julio de 2020, fiscalizadores de la Oficina Regional de Valparaíso de la Superintendencia realizaron una actividad de inspección ambiental a la UF.

- Mediante la Resolución Exenta N° 116 SMA VALPO, de fecha 30 de septiembre de 2020, la Oficina Regional de Valparaíso de la SMA requirió información a Inmobiliaria Costa Quintay I S.A., Inmobiliaria Costa Quintay II S.A. e Inmobiliaria Costa Quintay III S.A, a fin de determinar las características y titularidad del proyecto.



- Adicionalmente, la Oficina Regional de Valparaíso realizó un análisis de imágenes satelitales.

8° Con fecha 24 de noviembre de 2021, la División de Fiscalización derivó a la Fiscalía, ambas de esta SMA, el expediente de fiscalización ambiental e IFA DFZ-2021-2459-V-SRCA, que detalla las actividades indicadas, así como las conclusiones extraídas de ellas.

9° Con fecha 23 de septiembre de 2022, mediante la Resolución Exenta N°1642, la Fiscalía de esta SMA requirió información a Hotelera Santa Augusta S.A., a fin de conocer el estado actual de ejecución del proyecto. Posteriormente, mediante la Resolución Exenta N°1954, de 9 de noviembre de 2022, se reiteró el requerimiento de información, debido a la falta de respuesta del titular.

10° Con fecha 16 de noviembre de 2022, el titular dio respuesta al requerimiento de información de esta Superintendencia, efectuado mediante la Resolución Exenta N°1954, de 9 de noviembre de 2022.

11° Por su parte, mediante la Resolución Exenta N°1996, de fecha 15 de noviembre de 2022, la Fiscalía de esta SMA requirió información a Inmobiliaria Costa Quintay III S.A, a fin de complementar la información proporcionada por Hotelera Santa Augusta S.A, con fecha 9 de noviembre de 2022.

12° Con fecha 12 de enero de 2023, Inmobiliaria Costa Quintay III S.A dio respuesta al requerimiento de información efectuado por esta Superintendencia.

III. HECHOS CONSTATADOS

13° De las actividades de fiscalización desarrolladas por esta Superintendencia, fue posible concluir lo siguiente:

(i) El proyecto inmobiliario Punta Brava consiste en 5 edificios de 7 pisos, con un total de 82 departamentos, 178 estacionamientos de vehículos y que contempla una superficie total a edificar de 1,78 hectáreas. Lo anterior, según consta en el permiso de edificación N°87, de fecha 1 de octubre de 2019, de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Casablanca.

(ii) El proyecto considera una población de 328 personas, dos piscinas, un spa con piscina temperada, zonas verdes y paseos peatonales, según consta en el permiso de edificación N°87, de fecha 1 de octubre de 2019, de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Casablanca.

(iii) El proyecto se emplaza en Avenida El Golf N°45, Lote N°12, manzana 510, del loteo Santa Augusta, en la Zona de Expansión Urbana ZEU 2 regulada por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (en adelante, "PREMVAL"). Lo anterior, según consta en el permiso de edificación N°87, de fecha 1 de octubre de 2019, de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Casablanca.

(iv) El proyecto se emplaza en una zona de extensión urbana que no se encuentra declarada latente o saturada por el Ministerio del Medio Ambiente, según se constató en la página web del Ministerio del Medio Ambiente.

(v) El proyecto no considera sistemas propios de saneamiento ambiental, de tratamiento y disposición de agua potable ni de tratamiento ni



disposición de aguas servidas, sino que implementará una solución de cargo de la empresa de Servicios Urbanos del Litoral S.A. (en adelante, "SURLIT"). Lo anterior, según consta en el certificado de factibilidad emitido por la empresa SURLIT, y en la Resolución N°895, de 7 de junio de 1995, de la SEREMI de Salud de Valparaíso.

(vi) El proyecto no ha iniciado su ejecución material a la fecha. Además, el titular se encuentra en negociaciones para transferir el dominio del predio a Inmobiliaria Costa Quintay III S.A. Lo anterior, según consta de la presentación del titular de fecha 16 de noviembre de 2022, como así también de la presentación de Inmobiliaria Costa Quintay III S.A, de fecha 12 de enero de 2023.

(vii) El proyecto limita al sur y surponiente con la porción terminal del tramo o sección final del estero El Jote, también conocido como Humedal El Jote, encontrándose a aproximadamente 20 metros de este. Lo anterior, según se constató en la inspección de fechas 23 de julio de 2020.

(viii) En la porción terminal del Humedal El Jote, sus aguas se apozan antes de la playa, conformando un espejo de agua amplio, el cual al momento de la inspección se encontraba limpio, con presencia de aves y vegetación en sus riberas. Lo anterior según se constató en la inspección ambiental de 23 de julio de 2020.

(ix) En el tramo final del Humedal El Jote, se constató agua fluyendo en su cauce, la presencia de dos patos silvestres de plumaje color negro vivos en el lugar de coordenadas 6.325.101 m. N y 249.878 m. E. Así también, se constató que su borde oriente se encuentra cercado con malla de alambre, además del espejo de agua limpio, con presencia de aves y vegetación en sus riberas. Lo anterior, según se constató en la inspección ambiental de 23 de julio de 2020.

(x) El Humedal Estero el Jote no se encuentra declarado oficialmente como humedal urbano por parte del Ministerio del Medio Ambiente. Sin embargo, corresponde a un humedal asociado a límite urbano, bajo el código HUR-05-102, en virtud de la información disponible en el Inventario de Humedales Urbanos del Ministerio del Medio Ambiente.

(xi) El predio se encuentra total o parcialmente en áreas de riesgo definidas según el PREMVAL, correspondientes al Área de Riesgo Inundable o Potencialmente Inundable AR1 por intersección con el estero El Jote y cuya área de riesgo se encuentra definida por la franja ribereña de 100 metros medidos a cada costado desde el cauce habitual; y al Área de Riesgo en Terrenos en Pendiente en territorios que presentan pendientes superiores al 40% en el área de extensión urbana. Lo anterior, según se constató del análisis del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso.

(xii) El proyecto se encuentra dentro de la Zona de Interés Turístico (en adelante, "ZOIT") "Casablanca", la que fue declarada mediante el del Decreto N°98, del 23 de febrero de 2018, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo. Lo anterior, según consta de una revisión de las ZOIT listadas en el sitio web de la Subsecretaría de Turismo.

IV. ANÁLISIS DE LAS TIPOLOGÍAS DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

14° A partir de los antecedentes levantados en la investigación desarrollada por esta Superintendencia, se concluye que las tipologías relevantes de ser analizadas para efectos de confirmar o descartar una hipótesis de elusión al SEIA, son las listadas en los literales h), p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.



A. Literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300

15° El literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, indica que requieren de evaluación ambiental previa los “[p]royectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas”.

16° Ahora bien, esta Superintendencia constató que el proyecto no se ejecuta en ninguna zona declarada latente o saturada, por lo que no se cumple el requisito basal para el análisis de la tipología.

17° Por tanto, no es aplicable al proyecto la tipología del literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

B. Literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300

18° El literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, indica que se requiere de evaluación ambiental previa para la “Ejecución de obras, programas o actividades en áreas que formen parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, humedales urbanos y en otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”.

19° Pues bien, en cuanto a los supuestos de aplicación de la tipología en análisis, cabe destacar que el proyecto se ejecuta de forma colindante al Humedal El Jote. Ahora bien, este humedal no ha sido declarado oficialmente como tal por el Ministerio de Medio Ambiente.

20° Lo anterior es relevante ya que se ha señalado tanto por el Servicio de Evaluación Ambiental, Contraloría General de la República y los Tribunales Ambientales que el literal p) procede únicamente cuando exista un humedal urbano que cuente con declaratoria oficial¹.

21° Por tanto, no es aplicable al proyecto el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

C. Literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300

22° El literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, indica que requieren de evaluación ambiental previa “Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie”.

23° En relación con lo anterior, esta Superintendencia constató que, si bien el polígono del proyecto se emplaza próximo al Humedal

¹ Dirección Ejecutiva del SEA, ORD.N°20229910238, de 17 de enero de 2022, que “Imparte instrucciones en relación a la aplicación de los literales p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300”, p.10. Así también, véase los dictámenes E157665/2021, 17865/2017, 48164/2016, 23683/2017 de la Contraloría General de la República.



Estero El Jote, específicamente a 20 metros, este no ha iniciado su ejecución material ni existe un cronograma de ejecución del mismo.

24° Por esta razón, no fue posible constatar la existencia de obras que dieran cuenta de generar una susceptibilidad de afectación del humedal y, en específico, los efectos enumerados en la tipología del literal s).

25° Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que el proyecto comience su ejecución material, el titular deberá considerar el análisis de la aplicación del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, para efectos de una eventual evaluación ambiental.

26° Por tanto, hasta la fecha no es aplicable al proyecto el literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

V. CONCLUSIONES

27° Del análisis realizado, se concluye que las únicas tipologías de ingreso al SEIA que se relacionarían con el proyecto denunciado, corresponden a las listadas en los literales h), p) y s) del artículo 10 de la Ley N°19.300. No obstante, no se cumple con los requisitos de ninguna de ellas para exigir la evaluación ambiental del proyecto, previo a su ejecución.

28° En vista de lo anterior, no resulta posible concluir que el proyecto se encuentra en elusión al SEIA.

29° Por otra parte, tampoco se observa que al proyecto le resulta aplicable alguno 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.

30° 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 a la investigación iniciada con la denuncia ciudadana, recibida con fecha 27 de abril de 2020, por lo que se procede a resolver lo siguiente:

RESUELVO :

PRIMERO: ARCHIVAR la denuncia ciudadana ingresada a los registros de la Superintendencia, con fecha 27 de abril de 2020, en contra del titular del proyecto inmobiliario “Punta Brava”, ubicado en la comuna de Quintay, Región de Valparaíso, dado que los hechos denunciados 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.

SEGUNDO: ADVERTIR al titular que, si llegase a implementar alguna modificación u obra nueva que cambie los hechos y circunstancias ponderadas en la presente resolución, deberá ser analizada su pertinencia de ingreso al SEIA y en caso de ser aplicable, someterse por la vía de ingreso que corresponda a dicho sistema, en forma previa a su materialización. En específico, deberá considerar una posible aplicación del literal s) del artículo 10 de la Ley N°19.300, para efectos de una eventual evaluación ambiental.



TERCERO: SEÑALAR a los denunciantes que, si tienen 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: TENER PRESENTE los escritos de Hotelera Santa Augusta S.A e Inmobiliaria Costa Quintay III S.A, de fechas 9 de noviembre y 15 de noviembre de 2022, respectivamente.

QUINTO: 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 enlace: <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: http://www.sma.gob.cl/transparencia/denunciaciudadana_historico.html.

SEXTO: 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 Ilustre Tribunal Ambiental que corresponda, 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.

BRUNO RAGLIANTI SEPÚLVEDA
FISCAL
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

JAA/JFC/MES

Notificación por correo electrónico:

- Hotelera Santa Augusta S.A. Correo electrónico: fs@fjs.cl
- Inmobiliaria Costa Quintay III S.A. Correo electrónico: ssilvap@silva.cl

Notificación por carta certificada:

- Denunciante. Domingo Bondi N°1299, comuna de Las Condes, Región Metropolitana.

C.C.:

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de Valparaíso, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

Expediente Cero Papel N° 7.202/2024

