

**ARCHIVA DENUNCIA PRESENTADA EN CONTRA DE LA
UNIDAD FISCALIZABLE “PROYECTO INMOBILIARIO
SAN NICOLAS 609-615 SAN MIGUEL”, DEL TITULAR
INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA DELABASE III S.A.**

RESOLUCIÓN EXENTA N°871

SANTIAGO, 5 de mayo de 2025

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 la Ley N°20.600, que crea los Tribunales Ambientales; 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 adelante, “Ley N°19.880”); 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°2207/2024, del 25 de noviembre 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 designa a la Superintendente del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA N°119123/73/2024, que nombra cargo de Fiscal; y, en la Resolución N°36, de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija norma sobre exención del trámite de toma de razón, modificada y complementada por la Resolución Exenta N°8, de 12 de abril de 2025.

RESUMEN:

Se archiva denuncias presentadas en contra de Proyecto Inmobiliario San Nicolás 609-615 San Miguel, en tanto los hechos denunciados e investigados por esta Superintendencia se encuentran integralmente abordados mediante el sometimiento del proyecto al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

CONSIDERANDO:

1º 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 todos aquellos otros instrumentos de gestión ambiental que establezca la ley, así como imponer sanciones en caso que se constaten infracciones de su competencia.

2º 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 (...)”*.



3º Por su parte, 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”*.

4º 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”*.

I. **IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR Y DE LA UNIDAD FISCALIZABLE**

5º Inmobiliaria y Constructora DelaBase III S.A., R.U.T. N°96.958.360-7 (en adelante, el “titular” o la “empresa”) es titular de la Unidad Fiscalizable “Proyecto inmobiliario San Nicolás 609-615 - San Miguel” (en adelante, “Construcción San Nicolás”), la cual está ubicada en calle San Nicolás N°615, comuna de San Miguel, Región Metropolitana.

6º El referido proyecto fue calificado ambientalmente mediante Resolución Exenta N°20231300191, de fecha 6 de marzo de 2023 (en adelante “RCA N°20231300191/2023”) de la Comisión de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana. Dicho proyecto consiste en un conjunto inmobiliario de 2 edificios de departamentos, de 12 pisos de altura, y una placa comercial de 2 niveles, con 16 locales comerciales. Considera un total de 378 departamentos y 388 estacionamientos (distribuidos en el primer piso, 2 subterráneos y placa comercial) y 433 bicicleteros.

II. **ANTECEDENTES GENERALES DEL CASO**

7º Esta Superintendencia recibió las siguientes denuncias en contra de la UF “Construcción San Nicolás”, según se indica en la siguiente tabla:

Tabla 1. Denuncias

Nº	ID	Fecha	Materias denunciadas
1	122-XIII-2023	24-01-2023	1.- Ejecución de obras previas sin una Resolución de Calificación Ambiental (en adelante, “RCA”) favorable del proyecto Construcción San Nicolás, de la Inmobiliaria y Constructora de la Base III S.A ¹ , ubicado en calle San Nicolás #609-615, comuna de San Miguel; 2.- El proyecto aún se encontraría en evaluación ambiental.
2	658-XIII-2023	29-03-2023	1.- Dirección de Obras Municipales informa que en la faena de construcción se estarían realizando obras de retiro de material con asbesto;

¹ Si bien la denuncia ID 122-XIII-2023 se interpone en contra del titular “Inmobiliaria y Constructora de la Base III S.A”, se debe aclarar que la razón social del titular de la UF Construcción San Nicolás es “Inmobiliaria y Constructora DelaBase III S.A.”, a la que se alude en este acto.



			2.- A la fecha en que se hizo el retiro existía una solicitud de autorización de demolición de edificaciones en el predio en donde se realizaba el retiro.
--	--	--	--

Fuente: Elaboración propia

8º Las materias denunciadas fueron tratadas en el Informe de Fiscalización Ambiental (en adelante, “IFA”) DFZ-2023-871-XIII-RCA, respecto del titular Inmobiliaria y Constructora DelaBase III S.A.

III. GESTIONES REALIZADAS POR ESTA SUPERINTENDENCIA

9º Con fecha 21 de abril de 2023, la División de Fiscalización derivó a Fiscalía el expediente de fiscalización **DFZ-2023-871-XIII-RCA**, el cual contiene los resultados del análisis de información remitida por el titular.

10º Las materias relevantes objeto de fiscalización correspondieron a: (i) la verificación de realización de actividades en forma previa a la calificación ambiental favorable del proyecto Construcción San Nicolás; (ii) la realización de obras de retiro de cubiertas de edificaciones existentes, teniendo éstas material con contenido de asbesto.

IV. HECHOS CONSTATADOS

11º A continuación, se presentan los hechos constatados y las conclusiones expuestas en el informe técnico de fiscalización ambiental, disponible en el expediente antes mencionado.

A. Examen de información

12º Los antecedentes consultados corresponden a aquellos disponibles en el expediente de evaluación ambiental asociado al proyecto Construcción San Nicolás². La DIA del proyecto se indicó que el inicio del proyecto correspondía a la demolición de la infraestructura existente.

13º Durante la evaluación el titular precisó que la techumbre de las edificaciones preexistentes estaba compuesta por material con asbesto en condición “no friable”³, razón por la cual debió presentar un plan de trabajo para su manejo y disposición final, el que fue aprobado mediante la Resolución N°2213298591, de 12 de julio de 2022, de la SEREMI de Salud de la Región Metropolitana.

² Disponible en la página web:

https://seia.sea.gob.cl/expediente/expedientesEvaluacion.php?modo=ficha&id_expediente=2154579293#-1

³ Asbesto “no friable” corresponde a mineral de asbesto que se encuentra encapsulado con algún material que no permita su desmenuzamiento (Manual para la Elaboración de un Plan de Trabajo con materiales que contienen asbesto friable y no friable, División de Políticas Públicas Saludables y Promoción, MINSAL).



14º Asimismo, durante la evaluación ambiental, en específico en el Anexo N°6 de la Adenda, se describe el manejo de residuos de asbesto como parte del Permiso Ambiental Sectorial N°140.

15º Posteriormente, con fecha 24 de enero de 2023, el titular indicó en la Adenda Complementaria que ejecutó el desmantelamiento de la techumbre de las edificaciones, así como su acopio transitorio en el mismo predio y su retiro posterior para disposición final. Para acreditar la gestión anexó a la Adenda el Certificado N°09/2022 C-641, de fecha 7 de septiembre de 2022, mediante el cual la empresa KDM S.A. certifica haber recibido residuos de asbesto no friable en el Relleno Sanitario de Til Til, para su disposición final.

16º Lo anterior también se encuentra respaldado por un documento presentado por la denunciante ID 122-XIII-2023, correspondiente al Ord. N°03694, de fecha 30 de noviembre de 2022, emitido por la SEREMI de Salud de la Región Metropolitana. En dicho oficio, la autoridad sanitaria informa al denunciante la autorización otorgada para el plan de manejo de disposición final de asbesto no friable, relacionado con el proyecto.

17º En base a los antecedentes analizados, se puede sostener que el desmantelamiento de las obras preexistentes –entre las que se encontraba la techumbre– inició el 26 de julio de 2022, finalizando el 6 de septiembre de 2022, con el envío de los residuos a un sitio de disposición. Estas acciones fueron ejecutadas de forma previa a la obtención de una RCA favorable, lo que ocurrió el 6 de marzo de 2023, mediante la RCA N°20231300191/2023.

18º Sin perjuicio de ello, esta actividad fue registrada en el proceso de evaluación ambiental del proyecto y su ejecución quedó reconocida en el Considerando 4.3.1.2 de la RCA N°20231300191/2023 de la siguiente forma: *“Cabe destacar que el Titular detectó la presencia de asbesto en la techumbre de la estructura existente, abarcando un total aproximadamente de 4.500 m2 asbesto. Dado que el retiro de este tipo de residuos es de carácter sectorial, esta fue llevado a cabo durante el mes de agosto de 2022. Tal como señala la documentación presentada en el Anexo 1.7 ‘Certificado Autorización Retiro Asbesto’ de la Adenda, el Titular contaba la autorización del retiro y de su respectivo Plan de Manejo del retiro de este tipo de residuo. Entre los días 01 y 06 de septiembre del 2022 los restos de asbesto encapsulados fueron trasladados a un sitio de disposición final autorizado. El certificado de recepción de este tipo de residuos por parte de la empresa KDM S.A, se adjunta en el Anexo 1 de la Adenda Complementaria. Es importante comentar que los residuos de asbesto correspondían a No Friable (mayores detalles en la Respuesta 5 de la Adenda Complementaria)”*.

V. ANÁLISIS DE UNA POSIBLE ELUSIÓN DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

19º Al respecto, el proyecto ya había ingresado a evaluación ambiental al momento en que se formuló la denuncia 122-XIII-2023, verificándose la aprobación del mismo con fecha 6 de marzo de 2023, mediante la RCA N°20231300191/2023. Esta aprobación se produjo con anterioridad a la denuncia ID 658-XIII-2023. La tipología considerada



durante el proceso corresponde a la establecida en el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, desarrollada en el subliteral h.1.3) del artículo 3° del RSEIA.

20º En consecuencia, el proyecto cuenta actualmente con una autorización de funcionamiento. Si bien parte de su ejecución se habría iniciado con anterioridad a la emisión de la RCA, dicha circunstancia fue debidamente abordada durante el proceso de evaluación ambiental. En efecto, en dicho procedimiento se evaluaron los actos previos del titular y como su proceder se ajustó normativa aplicable, sin que ello haya obstaculizado la calificación favorable del proyecto, de acuerdo con los antecedentes técnicos y jurídicos evaluados por los organismos sectoriales y autoridad ambiental.

21º Precisamente, el retiro y disposición del asbesto no friable que había en las estructuras preexistentes fue una materia ponderada dentro del proceso de evaluación ambiental, a partir de los antecedentes presentados por el titular. Esta gestión fue autorizada por la Resolución Exenta N°2213298591, de fecha 12 de julio de 2022, de la SEREMI de Salud de la Región Metropolitana, la cual visó el plan de manejo para el retiro y disposición final del material con asbesto. En virtud de ello, esta Superintendencia estima que la dimensión sanitaria y ambiental del retiro de asbesto fue debidamente abordada en la evaluación del proyecto.

22º Finalmente, no se observa otra tipología aplicable al proyecto en análisis.

VI. CONCLUSIONES

23º De los antecedentes expuestos, se concluye que no existen hallazgos de infracciones a la normativa ambiental que hagan procedente iniciar un procedimiento sancionatorio con relación a los hechos denunciados que motivaron el análisis de antecedentes respecto del proyecto Construcción San Nicolás, calificado ambientalmente mediante la RCA N°20231300191/2023.

24º De la misma forma, en atención a los antecedentes expuestos anteriormente, tampoco existe mérito para ejercer la potestad cautelar de los artículos 48 y 3 literales g) y h) de la LOSMA.

25º A su vez, el artículo 47 inciso cuarto de la LOSMA, otorga a esta Superintendencia la facultad de archivar las denuncias por resolución fundada, en caso de que no exista mérito suficiente para iniciar un procedimiento sancionatorio en relación con los hechos denunciados.

26º 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 a la investigación iniciada con las denuncias ingresadas con fecha 24 de enero de 2023 y 29 de marzo de 2023, a las cuales les fue asignado los ID 122-XIII-2023 e ID 658-XIII-2023, respectivamente, por lo que se procede a resolver lo siguiente.



RESUELVO:

PRIMERO. ARCHIVAR las denuncias ingresadas a esta Superintendencia, con fecha 24 de enero de 2023 y 29 de marzo de 2023, a las cuales les fue asignado los ID 122-XIII-2023 e ID 658-XIII-2023, respectivamente, en contra del titular de la Unidad Fiscalizable PROYECTO INMOBILIARIO SAN NICOLAS 609-615 SAN MIGUEL, ubicada en calle San Nicolás N°609-615, comuna de San Miguel, Región Metropolitana, en virtud de lo establecido en el artículo 47 inciso cuarto de la LOSMA.

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.

TERCERO. SEÑALAR a la persona denunciante 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. 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.

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.

ARCHÍVESE, ANÓTESE Y NOTIFÍQUESE

BRUNO RAGLIANTI SEPÚLVEDA
FISCAL
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE

ODLF/ANG/CSM



Notificación por correo electrónico:

- Denunciante ID 122-XIII-2023.
- Denunciante ID 658-XIII-2023.

Notificación por carta certificada:

- Representante de Inmobiliaria y Constructora DelaBase III S.A., con domicilio en Román Díaz N°300, oficina 101, comuna de Providencia, Región Metropolitana.

C.C.:

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional Metropolitana de Santiago, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Gestión de Denuncias y Ciudadanía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

Expediente Ceropapel N°9366/2025.

