

**ARCHIVA DENUNCIA PRESENTADA EN CONTRA DEL  
“PROYECTO INMOBILIARIO JARDÍN PÜMPIN”, DEL  
TITULAR INMOBILIARIA DEL PUERTO SPA**

**RESOLUCIÓN EXENTA N°432**

**Santiago, 14 de marzo 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 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°2207, de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija su organización interna y deja sin efecto las resoluciones exentas que indica; en el Decreto Supremo N°70, de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra a la Superintendente del Medio Ambiente; y en la Resolución N° 36, de 19 de diciembre de 2024, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

**RESUMEN:**

Se archiva denuncia presentada en contra del “Proyecto inmobiliario Jardín Pümpin”, localizado en calle Estadio N°101, Cerro O’Higgins, comuna de Valparaíso, Región de Valparaíso, de titularidad de Inmobiliaria del Puerto SpA, en tanto no se configura 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° Inmobiliaria del Puerto SpA (en adelante, el “titular”), es titular del “Proyecto Inmobiliario Jardín Pümpin” (en adelante, el “proyecto”), asociado a la unidad fiscalizable “Parque Pümpin Valparaíso” (en adelante, “UF”). Dicha UF se localiza en Calle Estadio N°101, Cerro O’Higgins, comuna de Valparaíso, Región de Valparaíso.

5° El referido proyecto consiste en un condominio tipo A, con destino habitacional de vivienda económica - según el DFL N°2, de 07 de julio de 1759, del Ministerio de Hacienda - que comprende una superficie de 10 hectáreas y 989 viviendas. El proyecto contempla ensanche de vialidad pública, apertura de calles interiores privadas, consolidación de plazas y áreas verdes y un bloque de comercio de escala básica.

## II. ANTECEDENTES GENERALES DEL CASO

### A. Denuncias

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

**Tabla N°1: Denuncia**

N°	ID	Fecha de ingreso	Materias denunciadas
1	417-V-2021	30-09-2021	Proyecto inmobiliario en elusión que estaría afectando el patrimonio cultural, social y arquitectónico del sector y la pérdida de flora y fauna nativa.

**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 07 de octubre de 2021, funcionarios de la Oficina Regional de Valparaíso realizaron una inspección ambiental a la UF.
- Mediante el ORD. N°610, de 12 de octubre de 2012 y el ORD. N°654, de 30 de noviembre de 2021, se solicitó información a la Ilustre Municipalidad de Valparaíso.
- Mediante la Resolución Exenta N°254, de 12 de octubre de 2021 y la Resolución Exenta N°246, de 11 de noviembre de 2022, se requirió información

al titular. El titular dio respuesta a dichos requerimientos con fecha 29 de octubre de 2021 y 23 de noviembre de 2022.

8° Finalmente, los resultados de las diligencias de investigación fueron sistematizados en el Informe de Fiscalización Ambiental (en adelante, “IFA”) DFZ-2022-2956-V-SRCA, que detalla las actividades indicadas, así como las conclusiones extraídas de ellas.

9° Posteriormente, mediante las Resoluciones Exentas N°1106, de 28 de junio de 2023, y N°1939, de 10 de octubre de 2024, la Fiscalía de la Superintendencia requirió información adicional al titular, respecto al estado de ejecución de su proyecto. El titular dio respuesta con fechas 25 de julio de 2023 y 18 de octubre de 2024, respectivamente.

### III. HECHOS CONSTATADOS

10° De las actividades de fiscalización desarrolladas por esta Superintendencia, fue posible concluir lo siguiente:

(i) El proyecto consiste en un condominio tipo A, con destino habitacional, con un total de 989 viviendas y 975 estacionamientos, en una superficie aproximada de 10 hectáreas.

(ii) El proyecto contempla ensanche de vialidad pública, apertura de calles interiores privadas, consolidación de plazas y áreas verdes y un bloque de comercio de escala básica.

(iii) El proyecto considera conectarse al servicio público de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, según consta en el certificado de factibilidad N°79386, de 04 de septiembre de 2012, emitido por ESVAL S.A.

(iv) El proyecto se emplaza en un área regulada por el Plan Intercomunal de Valparaíso – promulgado mediante Resolución N°31 del Gobierno Regional de Valparaíso el 25 de octubre de 2013 – y también dentro de un área regulado por el Plan Regulador Comunal de Valparaíso (en adelante, “PRC Valparaíso”) – promulgado con fecha 08 de abril de 1984, mediante el Decreto N°2342 de septiembre de 2015.

(v) El proyecto no se encuentra emplazado en una zona declarada latente o saturada por el Ministerio del Medio Ambiente.

(vi) El proyecto se emplaza en el área denominada ZG1 del PRC Valparaíso.

(vii) Con fecha 14 de enero de 2014, el titular presentó una consulta de pertinencia ante la Dirección Regional de Valparaíso del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”). Dicho servicio, mediante Resolución Exenta N°42, de 07 de febrero de 2014, **resolvió que el proyecto no requería ingresar obligatoriamente al SEIA**, en base a las siguientes consideraciones:

- No se configura el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, en tanto el proyecto se emplaza dentro del área urbana de la comuna de Valparaíso.
- No se configura el literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, debido a que este no ejecuta obras en áreas colocadas bajo protección oficial.

(viii) En la inspección ambiental de 07 de octubre de 2021 no se constataron edificios en construcción; verificándose un área rectangular excavada y, en un extremo de ella, fierros para fundaciones empotrados y oxidados y un cerco con tableros de OSB. No se constató maquinarias e instalación de faenas en el sector.

(ix) En carta de 29 de octubre de 2021, el titular indicó que, a esa fecha, no existía un layout del proyecto, agregando que el proyecto se encontraba en una fase preliminar de preparación para el inicio de la fase de construcción, la que todavía no había iniciado.

(x) Mediante la Resolución Exenta N°430, de 19 de julio de 2022, la Dirección de Obras Municipales de Valparaíso resolvió declarar la caducidad del permiso de edificación N°301, de 30 de marzo de 2015.

(xi) Mediante el Decreto N°2342 de 2015 de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, se aprobó el proyecto “Modificación Plan Regulador Comunal Sectores Cerros Delicias y Ramaditas, Barrio O’Higgins y Santa Elena”, el que incorporó zonas de conservación histórica.

(xii) En dicha modificación se incorporó la Zona G1, la que considera los siguientes usos permitidos: áreas verdes, equipamiento (hasta el porcentaje establecido en el artículo 2.1.31 de la OGUC y equipamiento complementario a los usos principales, de cultura y deportes

(xiii) Respecto al estado de ejecución actual del proyecto, con fecha 18 de octubre de 2024, el titular informó a esta Superintendencia que a la fecha no se han ejecutado obras ni actividades asociadas al proyecto, y que tampoco existe un cronograma definido ni planificación estimada de inicio de ejecución de mismo. Así también, informó que no ha obtenido nuevos permisos, distintos a los informados en su respuesta de fecha 25 de julio de 2023.

(xiv) El proyecto no ejecuta obras en o próximas a un humedal asociado a límite urbano.

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

11° 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 g), h) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

##### **A. Literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300**

12° El literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300 dispone que requieren de evaluación ambiental previa los “*Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis*”.

13° Ahora bien, el proyecto se emplaza en una zona comprendida en el Plan Regulador Comunal de Valparaíso, por lo que no se cumple el requisito basal de la tipología.

14° En consecuencia, no le es aplicable al proyecto la tipología contenida en el literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300

##### **B. 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 “*Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas*”.

16° Ahora bien, el proyecto se emplaza en la zona G1 establecida en el Plan Regulador Comunal de Valparaíso, la que no ha sido declarada zona latente o saturada, por lo que no se cumple el requisito basal de la tipología.

17° En consecuencia, no le es aplicable al proyecto la tipología contenida en el literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

#### C. 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 requiere de evaluación ambiental previa las actividades o proyectos que impliquen 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, habiendo realizado un análisis respecto al lugar de emplazamiento del proyecto, es posible concluir que este no se emplaza en un área colocada bajo protección oficial.

20° En efecto, cabe destacar que mediante el Decreto N°2342, de 01 de septiembre de 2015 (en adelante “Decreto N°2342/2015”), de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, se incorporaron al PRC de Valparaíso las siguientes zonas: (i) **Zona de Conservación Histórica Delicias Ramaditas ZCHD R** y (ii) **Zona ZG1**.

21° Adicionalmente, mediante el Decreto N°2888, de 26 de julio de 2018, de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, se incorporó la **Zona de Conservación Histórica ZCH CPV-01**.

22° Al respecto, se constató que el proyecto se emplaza colindante a la Zona de Conservación Histórica ZCH CPV-01. De esta manera, el proyecto no implica la ejecución de obras, programas o actividades en la referida área colocada bajo protección oficial.

23° A su vez, el proyecto se emplaza en la Zona G1 del PRC Valparaíso, la que no fue definida como una Zona de Conservación Histórica en el Decreto N°2342/2015. La Zona G1, según lo señalado en el artículo 7 del Decreto N°2342/2015, tiene como usos permitidos únicamente áreas verdes y equipamientos complementarios a los usos principales de cultura y deportes.

24° En este contexto, cabe tener presente lo señalado en el ORD. N°161081, de 17 de agosto de 2016, de la Dirección Ejecutiva del SEA, que incluye dentro del listado de áreas colocadas bajo protección oficial a las Zonas de Conservación Histórica. Ahora bien, tal como se señaló previamente, el proyecto se emplaza en la Zona G1, la que no constituye una Zona de Conservación Histórica, según lo dispuesto en el Decreto N°2342/2015.

25° Por otra parte, la zona G1 tampoco constituye un Área de protección de recursos de valor natural en los términos descritos en el ORD. N°202099102647, de 12 de noviembre de 2020, de la Dirección Ejecutiva del SEA<sup>1</sup>. Lo anterior, ya

---

<sup>1</sup> Se señala que la fuente normativa de las Áreas de protección de recursos de valor natural consiste en los *“Instrumentos de Planificación Territorial que hayan determinado áreas de protección de recursos de valor*

que, en la modificación al PRC de Valparaíso incorporada mediante el Decreto N°2342/2015, no se le reconoce o atribuye dicha categoría a la Zona G1, sino que únicamente se definen los tipos de usos permitido en aquella zona.

26° En consecuencia, **no es aplicable al proyecto la tipología del literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.**

#### V. ESTADO DE EJECUCIÓN ACTUAL DEL PROYECTO

27° Sin perjuicio de lo señalado en el análisis de las tipologías de ingreso al SEIA relacionadas con el proyecto, esta Superintendencia constató que el proyecto no se encuentra actualmente en ejecución. En tal sentido, en la inspección ambiental de 07 de octubre 2021 no se constataron instalaciones de faenas ni ejecución de obras relacionadas al proyecto, salvo una excavación en un sector del lugar de emplazamiento del proyecto.

28° Adicionalmente, mediante las Resoluciones Exentas N°1106, de 28 de junio de 2023, y N°1939, de 10 de octubre de 2024, esta Superintendencia requirió información adicional al titular, respecto al estado de ejecución de su proyecto. Así, en sus respuestas de fechas 25 de julio de 2023 y 18 de octubre de 2024, respectivamente, el titular informó a esta Superintendencia que: (i) a la fecha no se han ejecutado obras ni actividades asociadas al proyecto, ni existe un cronograma definido de inicio de ejecución del mismo, ni tampoco una planificación estimada para su ejecución; y, (ii) a la fecha no se han obtenido ni tramitado nuevos permisos asociados al proyecto.

29° En este contexto, en base a una revisión de imágenes satelitales correspondientes al año 2021 y 2024, es posible advertir que **el proyecto no ha ejecutado nuevas obras en el lugar de emplazamiento, no verificándose diferencias entre lo observado en el año 2021 y el presente año.** Lo anterior, según se puede visualizar en las siguientes imágenes:

**Imagen N°2:** imagen satelital de octubre de 2021.



**Fuente:** Google Earth Pro.

**Imagen N°2:** imagen satelital de diciembre de 2024.

---

*natural, dictadas con sujeción a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por el Decreto N°47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo”.*



Fuente: Google Earth Pro.

30° Por último, cabe destacar que la **Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Valparaíso resolvió la caducidad del permiso de edificación del proyecto**, mediante la Resolución Exenta N°430, de 19 de julio de 2022. En este sentido, siendo dicho permiso un requisito para poder ejecutar el proyecto, es posible advertir que actualmente el proyecto no cumple con los requisitos legales para poder ejecutarse.

## VI. CONCLUSIONES

31° 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 g), h) y p) 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.

32° En vista de lo anterior, no resulta posible concluir que el proyecto se encuentra en elusión al SEIA.

33° Por otra parte, tampoco se observa que al proyecto le resulte 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.

34° 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 30 de septiembre de 2021, por lo que se procede a resolver lo siguiente:

### RESUELVO :

**PRIMERO:** **ARCHIVAR** la denuncia ciudadana ID 417-V-2021, en contra del titular del proyecto "Proyecto inmobiliario Jardín Pümpin", ubicado en calle Estadio N°101, Cerro O'Higgins, comuna de Valparaíso, 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.

**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: 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/denunciasciudadana\\_historico.html](http://www.sma.gob.cl/transparencia/denunciasciudadana_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 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*  
**BRUNO RAGLIANTI SEPÚLVEDA**  
FISCAL  
SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE



JAA/JFC/MES

**Notificación por correo electrónico:**

- Inmobiliaria del Puerto SpA. Correo electrónico: [rburmester@indesa.cl](mailto:rburmester@indesa.cl).
- Denunciante ID 417-V-2021.

**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°27.857/2024.