



**RESUELVE INVALIDACIÓN DE
RESOLUCIÓN EXENTA N°3512 DE 2024 DE
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE
TRANSPORTES Y TELECOMUNICACIONES
REGIÓN METROPOLITANA, QUE APRUEBA
INFORME DE MITIGACIÓN EN IMPACTO
VIAL DEL PROYECTO DE IMIV CONJUNTO
“CENTRO COMERCIAL CENCOSUD
SHOPPING EN VITACURA Y MODIFICACIÓN
ACCESO TERRENO HOLY CROSS”,
REPRESENTADO POR CENCOSUD
SHOPPING S.A.**

VISTO: La Ley 19.880, que establece las bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado; Decreto Supremo N° 30, de 2017, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, suscrito también por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba el Reglamento sobre mitigación de impactos al sistema de movilidad local derivados de proyectos de crecimiento urbano; Resolución Exenta N° 3512, de fecha 19 de julio de 2024, de la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones de la Región Metropolitana; Ingreso (Exedoc) N° E173543, de fecha 15 de octubre de 2024, de diversas juntas de vecinos, que solicitan dar inicio a procedimiento de invalidación de Resolución Exenta N° 3512, ya señalada; Resolución Exenta N° 6491, de 31 de diciembre de 2024, de esta Secretaría Regional Ministerial, el cual solicitó informe técnico-jurídico al Programa de Vialidad y Transporte Urbano (SECTRA); Resolución Exenta N° 1141, de fecha 11 de marzo de 2025, de la Secretaría Regional Ministerial que reitera solicitud de informe; Resolución Exenta N° 3756, de fecha 11 de junio de 2025, de la Secretaría Regional Ministerial, que inicia el proceso de invalidación; Resolución Exenta N° 3755, de fecha 11 de junio de 2025, de la Secretaría Regional Ministerial, que resuelve solicitud presentada por María Inés Buzada Salazar Ingreso; Ingreso (Exedoc) N° E114361, de fecha 9 de julio de 2025, donde la empresa Cencosud Shopping S.A, responde traslado; Resolución Exenta N° 5609, de fecha 08 de agosto de 2025, de la Secretaría Regional Ministerial, en la cual se solicita informe la Ilustre Municipalidad de Vitacura; Ingreso (Exedoc) N° E149586, de fecha 2 de septiembre de 2025, en el cual Ilustre Municipalidad de Vitacura responde informe; la Resolución N° 36, de 2024, de la Contraloría General de la República y en la demás normativa que resulte aplicable.

CONSIDERANDO:

- Que, el día 9 de enero de 2025, se ingresó a la plataforma SEIM, el Informe de Mitigación de Impacto Vial (“IMIV”), del proyecto “Centro Comercial Cencosud Shopping en Vitacura y modificación acceso terreno Holy

Cross", cuyo titular es Cencosud Shopping S.A, en adelante Cencosud, bajo el ID N° C13261170 -1, como consta en el Certificado de Ingreso N° 267/2024, el cual en razón de la estimación de flujos vehiculares y de viajes, se categorizó como mayor, correspondiendo su evaluación a la Secretaría Regional Ministerial, como lo indica el Oficio de categorización N° 167/2024 de fecha 4 de enero de 2024.

2. Que, entre los antecedentes relevantes disponibles en la plataforma SEIM del expediente administrativo de la evaluación del IMIV del proyecto: "*Centro Comercial Cencosud Shopping en Vitacura y modificación acceso terreno Holy Cross*", se cuentan los siguientes:

- a) Oficio SEIM N° 167/2024, de fecha 4 de enero de 2024, de SEREMITT RM, que informa flujos vehiculares y flujos totales de viajes en otros modos inducidos por el proyecto y determina exención o tipo de Informe de Mitigación de Impacto Vial requerido;
- b) Ficha de categorización de impacto en la movilidad, Ficha Resumen Proyecto de IMIV Conjunto "*Centro Comercial Cencosud Shopping en Vitacura y modificación acceso terreno Holy Cross*";
- c) Oficio N° RM 33/2024, de Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones, que solicita a los órganos consultados su pronunciamiento sobre el IMIV de categoría Mayor, ID N° C13261170-1, versión 1;
- d) Oficio SEIM N° 189/2024, 14 de febrero de 2024, por el cual DTPM efectúa observaciones dando respuesta Oficio N° RM 33/2024, de esta SEREMITT;
- e) Oficio SEIM N° 42/2024, de 14 de febrero de 2024, el cual viabilidad Urbana efectúa observaciones dando respuesta Oficio N° RM 33/2024, de esta SEREMITT;
- f) Oficio SEIM N° Ord 1801/33/2024 /2024, 2 de febrero de 2024, el cual Dirección de Tránsito y Transporte Público de la Municipalidad de Huechuraba, efectúa observaciones dando respuesta Oficio N° RM 33/2024, de esta SEREMITT;
- g) Oficio SEIM N° 143/2024, 5 de febrero de 2024, el cual SECTRA del órgano competente al IMIV efectúa observaciones dando respuesta Oficio N° RM 33/2024, de esta SEREMITT;
- h) Ord: 11 /DOF 25, de fecha 11 de marzo de 2024, en el cual la se informa las observaciones por la de Dirección de Tránsito y Transporte Público de la Municipalidad Vitacura;
- i) Resolución Exenta N° 1276, de 04 de abril de 2024, efectúa observaciones dando respuesta Oficio N° RM 33/2024, de esta SEREMITT;
- j) Solicitud N° 473, de fecha 2 de mayo de 2024, en el cual el titular del proyecto solicita prórroga con el objeto de ingresar el informe corregido del IMIV, Centro Comercial Cencosud Shopping en Vitacura y modificación acceso terreno Holy Cross;



- k) Oficio Seim N° 587, de fecha 4 de junio de 2024, el cual aprueba solicitud de prórroga solicitada;
- l) Certificado de Ingreso corregido N° 6820, de fecha 04 de junio de 2024, que da cuenta que se ha ingresado un IMIV del proyecto simple denominado "*Centro Comercial Cencosud Shopping en Vitacura y modificación acceso terreno Holy Cross*", bajo el ID N° C13261170-2, con categorización Mayor;
- m) Declaración jurada de Cencosud Shopping, de fecha 03 de junio de 2024;
- n) Oficio N° RM 579/2024, donde la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones, solicita a los órganos consultados su pronunciamiento sobre el IMIV de categoría Mayor, ID C13261170-2, versión 2;
- o) Oficio SEIM N° 702, 03 de julio de 2024, el cual DTPM efectúa observaciones en relación a la solicitud de consulta, mediante al Oficio N° RM 579/2024 de esta SEREMITT, respecto al IMIV, "*Centro Comercial Cencosud Shopping en Vitacura y modificación acceso terreno Holy Cross*" ID C13261170-2, versión 2;
- p) Oficio SEIM N° 126, 15 de julio de 2024, el cual viabilidad Urbana efectúa observaciones en relación a la solicitud de consulta, mediante al Oficio N° RM 579/2024 de esta SEREMITT, respecto al IMIV, "*Centro Comercial Cencosud Shopping en Vitacura y modificación acceso terreno Holy Cross*" ID C13261170-2, versión 2;
- q) Oficio SEIM N° 723, 08 de julio de 2024, el cual UOCT efectúa observaciones en relación a la solicitud de consulta, mediante al Oficio N° RM 579/2024 de esta SEREMITT, respecto al IMIV, "*Centro Comercial Cencosud Shopping en Vitacura y modificación acceso terreno Holy Cross*" ID C13261170-2, versión 2;
- r) Oficio SEIM N° 18223423, 05 de julio de 2024, el cual Dirección Regional de vialidad en relación a la solicitud de consulta, mediante al Oficio N° RM 579/2024 de esta SEREMITT, respecto al IMIV, "*Centro Comercial Cencosud Shopping en Vitacura y modificación acceso terreno Holy Cross*" ID C13261170-2, versión 2;
- s) Oficio SEIM N° 1121-2024, 05 de julio de 2024, el cual Dirección de Obras de la Municipalidad de Vitacura, efectúa observaciones en relación a la solicitud de consulta, mediante al Oficio N° RM 579/2024 de esta SEREMITT, respecto al IMIV, "*Centro Comercial Cencosud Shopping en Vitacura y modificación acceso terreno Holy Cross*" ID C13261170-2, versión 2;
- t) Oficio SEIM N° 18, 3 de julio de 2025, el cual Dirección de Tránsito y Transporte Público de la Municipalidad de Vitacura efectúa observaciones en relación a la solicitud de consulta, mediante al Oficio N° RM 579/2024, de esta SEREMITT, respecto al IMIV, "*Centro Comercial Cencosud Shopping en Vitacura y modificación acceso terreno Holy Cross*" ID C13261170-2, versión 2;
- u) Oficio SEIM N°4098, 4 de julio de 2025, el cual Dirección de Tránsito y Transporte Público de la Municipalidad de Providencia, efectúa observaciones en relación a la solicitud de consulta, mediante al Oficio N° RM 579/2024 de



- esta SEREMITT, respecto al IMIV, "Centro Comercial Cencosud Shopping en Vitacura y modificación acceso terreno Holy Cross" ID C13261170-2, versión 2;
- v) Resolución Exenta N° 3512, de fecha 19 de julio de 2024, que aprueba Informe de Mitigación de Impacto Vial (IMIV) "Centro Comercial Cencosud Shopping en Vitacura y modificación acceso terreno Holy Cross", ID C13261170-2, versión 2."
 - w) Planos en formato PDF y DWG, del proyecto.

3. Que Mediante el Oficio N° 33, de 09 de enero de 2024, esta Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones solicitó a los órganos consultados con competencias en la materia, emitir pronunciamiento respecto del IMIV señalado, donde éstos solicitaron prórroga mediante la solicitud N° 99, de fecha 24 de enero de 2024, la cual fue concedida. Mediante los Oficios Ns° 42, 189, 143, 1801, de fechas 07 de marzo de 2024, 14, 05 y 02 febrero 2024 respectivamente. Los órganos consultados, expresaron sus observaciones y esta Secretaría Regional, como consecuencia del análisis efectuado y teniendo presente las respuestas recibidas por parte de los órganos consultados, observó el requerido informe mediante Resolución Exenta N° 1276, de 04 de abril de 2024.

4. Que mediante la Solicitud N° 473, de fecha 2 de mayo de 2024, el titular del proyecto solicita prórroga con el objeto de ingresar el informe corregido del IMIV Centro Comercial Cencosud Shopping en Vitacura y modificación acceso terreno Holy Cross, el cual es aprobado mediante el Oficio N° 105, de fecha 3 de mayo de 2024.

5. Que, con fecha 04 de junio de 2024, el Titular ingresó informe corregido en el SEIM, según da cuenta el Certificado de Ingreso corregido N° 6820. Por lo cual esta Secretaría Regional Ministerial remitió el Informe corregido a los órganos consultados mediante el Oficio N° 581 RM/2024. Quienes solicitaron prórroga para emitir su respectiva respuesta, mediante la Solicitud N° 587, de 04 de junio de 2024.

6. Que, los órganos consultados emitieron sus observaciones mediante los Oficios N° 126, de fecha 15 de julio de 2024, Oficio N° RM-0000000723/2024, de fecha 09 de julio de 2024, Oficio N° 18223423, de fecha 05 de julio de 2024, Oficio N° 1700/192, de fecha 04 de julio de 2024, Oficio N°4098, de fecha 04 de julio 2024, Oficio N° ORD. DOM N°1121, de fecha 04 de julio 2024, Oficio N° 18, de fecha 03 de julio 2024, Oficio N° RM-702, de fecha 03 de julio 2024. Sin embargo, mediante el intercambio de correos electrónicos sostenidos entre esta Secretaría Regional Ministerial y el titular del proyecto, se remitió una tercera versión del informe corregido, la cual fue objeto de evaluación por parte de esta Entidad Pública, procediéndose, en virtud de ello, a dictar la Resolución Exenta N°



3512, de fecha 19 de julio de 2024, que aprueba el IMIV Mayor del proyecto Centro Comercial Cencosud Shopping en Vitacura y modificación acceso terreno Holy Cross.

7. Que, mediante ingreso a oficina de partes virtual de esta Secretaría Regional, de fecha 15 de octubre de 2024, signado con el número E173543, comparecen Andrés Bravo Pelizzola, en representación de la Junta de Vecinos A-13 Santa María Manquehue; Cristián Geisse Ovalle, en representación de la Junta de Vecinos A-5 Jardines de Manquehue; Álvaro Valdés Covarrubias, en representación de la Junta de Vecinos A-12 Lo Curro; y Carmen Beard Tapia, en representación de la Junta de Vecinos A-10 Tabancura, todos los cuales solicitan que se inicie procedimiento de invalidación de la Resolución Exenta Nº 3512, de fecha 19 de julio de 2024, de esta Secretaría Regional Ministerial, la cual aprobó el Informe de Mitigación de Impacto Vial ("IMIV") del proyecto conjunto: "*Centro Comercial Cencosud Shopping en Vitacura y modificación acceso terreno Holy Cross*", cuyo titular es Cencosud Shopping S.A. ("Cencosud"), fundándose en virtud del artículo 53 de la Ley 19.880, en razón a que éste adolecería de severos vicios de ilegalidad, causándole grave perjuicio a sus representados. Luego de fundamentar su legitimación activa en este procedimiento, se refieren derechamente a las presuntas ilegalidades incurridas en la dictación de la referida Resolución Exenta Nº 3512, de 2014, ya citada. En efecto, se plantea una presunta contravención al procedimiento reglado del D.S. Nº 30/2017, ya que la resolución que aprueba el IMIV mencionado, se habría dictado en infracción al procedimiento de evaluación establecido, toda vez que se habría admitido una tercera etapa de pronunciamientos, concluyendo que la versión corregida Nº 2, del IMIV no cumple con la normativa, por lo cual no debió ser aprobado. Además, indican que existe una falta de motivación de la resolución, pues todo acto administrativo exige una exposición formal y explícita de la justificación de la decisión, incluyendo antecedentes de hecho y fundamentos de derecho. En la especie no se habría establecido cómo se consideraron dichos documentos, ni la conformidad del proyecto con el Reglamento, ni las observaciones técnicas. Asimismo, se alega una infracción al Artículo 1.1.1 del Reglamento, que establece como objetivo mantener o mejorar los estándares de servicio del sistema de movilidad local. Se argumenta que la Resolución Exenta Nº3512, de 2024, ya citada, ignora insuficiencias técnicas importantes en el IMIV, a saber, una modelación deficiente del tránsito de vehículos motorizados, una definición inadecuada de la periodización, y medidas de mitigación insuficientes, especialmente para el transporte motorizado. Se sostiene que la modelación deficiente impide comparar la situación base con la situación proyectada y proponer medidas de mitigación adecuadas. Conjuntamente, indica que a pesar de que el IMIV del proyecto fue ingresado el 8 de enero de 2024 y aprobado el 19 de julio del mismo año, la publicación en el sitio web del MTT, sólo se realizó el 29 de agosto de 2024. Esta cronología, a juicio de los comparecientes, contraviene el artículo 4.3.8 del Reglamento, ya que el IMIV no estuvo disponible para el público desde su presentación, sino más de seis meses después, lo cual impidió a los solicitantes conocer el contenido del IMIV y solicitar su intervención durante la evaluación. Por último, señalan una ausencia de un proceso formal de participación ciudadana en la



evaluación del proyecto, a pesar de su impacto en la calidad de vida de los residentes y la normativa vigente que la consagra La ley N° 19.880 y el artículo 17 N° 8 de la Ley N° 20.600.

8. Que, cabe tener presente que mediante Resolución Exenta N° 6491, de 31 de diciembre de 2024, de esta Secretaría Regional Ministerial, se solicitó informe técnico-jurídico al Programa de Vialidad y Transporte Urbano (SECTRA) de la Subsecretaría de Transportes, en atención a las observaciones formuladas respecto del Informe de Mitigación de Impacto Vial (IMIV) presentado por esa empresa para el proyecto: "Centro Comercial Cencosud Shopping en Vitacura y modificación acceso terreno Holy Cross", el cual fue reiterado mediante la Resolución Exenta N° 1141, de fecha 11 de marzo de 2025. Sin embargo, dicho informe no fue evacuado.

9. Que, mediante Resolución Exenta N° 3756, de fecha 11 de junio de 2025, se inicia el proceso de invalidación de la Resolución Exenta N° 3512, de 2024, de Seremitt RM, que aprueba IMIV de proyecto "*Centro Comercial Cencosud Shopping En Vitacura y modificación acceso terreno Holy Cross*". Confiriéndosele traslado al interesado Cencosud Shopping S.A. (Cencosud) y conjuntamente, mediante Resolución Exenta N° 3755, de fecha 11 de junio de 2025, se resuelve solicitud presentada por María Inés Buzada Salazar de fecha 16 de mayo de 2025, teniendo presente la personería, concediendo copias del expediente administrativo y accediendo a la notificación electrónica solicitada.

10. Que, mediante ingreso presencial N° E114361, de fecha 9 de julio de 2025, la empresa Cencosud Shopping S.A., representada legalmente por doña María Inés Buzada Salazar, solicitó el rechazo de la solicitud de invalidación interpuesta, formulando en sus descargos una exposición detallada del proyecto y de los fundamentos de derecho que, a su juicio, impiden acoger dicha petición. Indica, en síntesis, que la solicitud de invalidación carece del estándar jurídico necesario para prosperar, puesto que, conforme a la doctrina y jurisprudencia administrativa, la procedencia de la invalidación requiere la concurrencia copulativa de tres requisitos: el primero dice relación con la existencia de un vicio de legalidad; Cencosud afirma que no se configura un vicio de legalidad, toda vez que no se advierte infracción alguna al objeto del Reglamento. Expone que la solicitud de invalidación se funda en la afirmación de que el proyecto aprobado no mantendría el estándar de servicio del sistema de movilidad en el área del proyecto, cuestión que a su juicio constituye una apreciación de carácter técnico que debió estar debidamente respaldada por un análisis especializado y riguroso para ser considerada jurídicamente válida. En consecuencia, sostiene que admitir tales alegaciones implicaría vulnerar el debido proceso administrativo, al alterar la carga de la prueba y trasladarla indebidamente al titular del proyecto. Añade, que no se configura vicio alguno en el procedimiento, por cuanto éste se desarrolló conforme a las disposiciones normativas aplicables, y que las actuaciones cuestionadas en la

solicitud de invalidación se enmarcan dentro de la tramitación regular y válida prevista por la normativa. En segundo lugar, señala niega que el vicio sea de carácter grave y esencial; y en tercer lugar que dicho vicio cause directamente un perjuicio, indicando que estos dos últimos son requisitos de manera que si no existe un vicio grave y esencial que produzca directamente un perjuicio, primara el principio de conservación del acto administrativo. Asimismo, señala que la resolución que aprueba el IMIV, contiene un listado extremadamente completo de medidas de mitigación, las que permiten acreditar que se cumple con el objeto del Reglamento, con el que se podrá mantener en un nivel semejante al existente en forma previa a su operación. Además, mencionan que no existe un vicio en el procedimiento, puesto que éste se cumplió íntegramente, por lo que lo alegado en la solicitud de invalidación que dice razón con supuestos vicios, corresponde a la tramitación regular y válida que se aplica en estos casos. Añade, que no se configura vicio alguno en el procedimiento, por cuanto éste se desarrolló conforme a las disposiciones normativas aplicables, y que las actuaciones cuestionadas en la solicitud de invalidación se enmarcan dentro de la tramitación regular y válida prevista por la normativa. Asimismo, respecto de las alegaciones que refieren a la existencia de un supuesto "tercer IMIV", Cencosud sostiene que el procedimiento establecido en el Reglamento es de naturaleza esencialmente flexible, asegurando instancias mínimas de recepción de observaciones por parte de otros órganos, pero permitiendo a la vez el impulso de todas aquellas diligencias que resulten necesarias para una adecuada evaluación del impacto vial y la determinación de las medidas de mitigación pertinentes. En este contexto, las incorporaciones efectuadas al IMIV corresponden, a su juicio, a complementaciones y profundizaciones de los contenidos ya existentes en las versiones iniciales, elaboradas sobre la base de los mismos datos y cálculos utilizados originalmente, y cuyo objeto fue atender las observaciones técnicas surgidas durante la tramitación, en ejercicio del principio de celeridad administrativa. Precisa, que las dos etapas de observaciones previstas en la normativa constituyen un mínimo de tramitación exigido por el Reglamento, y no un máximo o límite de interacción técnica. En tal sentido, la denominada "Minuta de Correcciones" correspondería, a su juicio, a un conjunto de respuestas y explicaciones por escrito destinadas a resolver de modo definitivo discrepancias técnicas vinculadas a la interpretación y alcance de las modelaciones aplicadas en la versión original del IMIV. Asimismo, en relación con el contenido adicional y las medidas incorporadas en la versión final del informe, Cencosud sostiene que éstas responden a los mismos principios, lógica procedural y finalidad del proceso de evaluación, tratándose de ajustes o complementaciones de las versiones preliminares, y no de nuevas medidas sustantivas. Indica, además, que las medidas adicionales fueron propuestas voluntariamente por el propio titular, en ejercicio de sus derechos dentro del procedimiento. Conjuntamente, argumenta que la solicitud de invalidación omite considerar el carácter técnico de la potestad ejercida por la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones, la cual se enmarca dentro de un ámbito de discrecionalidad técnica reconocida por la doctrina y el ordenamiento jurídico. En consecuencia, descarta la existencia de vicio de motivación en el acto administrativo, señalando que el inciso quinto del artículo 172, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece de manera expresa



el contenido de la resolución aprobatoria del IMIV, requisito que a su juicio se cumple íntegramente en la especie. Asimismo, por otra parte, sostiene que no existe infracción a las reglas de publicidad, toda vez, que la resolución aprobatoria fue publicada en la página web del SEIM el 29 de agosto de 2024, siendo, por tanto, de público conocimiento, y que su tramitación fue ampliamente difundida en diversos medios de comunicación nacionales, adjuntando diferentes imágenes de publicaciones. De igual modo, señala que no se vulneraron las normas de participación ciudadana, en tanto el procedimiento de aprobación del IMIV, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Reglamento, no contempla etapa de participación ciudadana obligatoria. Finalmente, acompaña un documento denominado "*Análisis Independiente de las Observaciones Planteadas al Proyecto Mall Vitacura en su Componente Vial en el Recurso de Invalidación del IMIV*", el cual concluye que la solicitud de invalidación es improcedente y que el IMIV del proyecto se ajusta plenamente a las exigencias establecidas en el Reglamento.

11. Que mediante Resolución Exenta N° 5609, de 08 de agosto de 2025, de esta Secretaría Regional Ministerial, se solicita a la Ilustre Municipalidad de Vitacura un informe con el objeto que haga valer lo que estime pertinente a sus derechos e intereses.

12. Que, a través del ingreso presencial N°E149586, con fecha 2 de septiembre de 2025, que contiene Ordinario Alcaldicio N° 1/336, la señora Camila Merino Catalán, Alcaldesa de la Ilustre Municipalidad de Vitacura, remitió informe solicitado, mediante el cual emite la opinión de que se acoja la solicitud de invalidación presentada, fundando su postura en la existencia de un vicio de legalidad en el procedimiento seguido por esta Secretaría Regional Ministerial. Señala, que dicho vicio se configura por cuanto la autoridad habría transgredido el procedimiento establecido en el Decreto Supremo N° 30, al haber aceptado un "tercer IMIV", el cual incorporó nuevas respuestas a las observaciones efectuadas, así como también nuevas medidas de mitigación, las que no habrían sido puestas en conocimiento técnico de los organismos competentes, especialmente de la Municipalidad de Vitacura, impidiendo un análisis oportuno y fundado de su contenido. Respecto del perjuicio derivado de la omisión del trámite, la Municipalidad advierte que ello podría generar una subvaluación o subestimación de los riesgos asociados al proyecto, así como diagnósticos erróneos que den lugar a externalidades no previstas o de difícil mitigación práctica. Precisa que dicha omisión habría impedido detectar diversas falencias técnicas, entre las cuales identifica: i) Inadecuada definición de la periodización, por haberse utilizado una errónea selección de tramos horarios; ii) Deficiente modelación del tránsito de vehículos motorizados, al contener errores metodológicos que no reflejarían la realidad particular del sector; iii) Ausencia de estudios de micro simulación adecuados, toda vez que, si bien la Municipalidad solicitó la realización de tales análisis para los distintos tramos horarios, únicamente se efectuó uno correspondiente al horario punta tarde laboral; y iv) Medidas de mitigación inadecuadas, especialmente en lo relativo al transporte motorizado, destacando la preocupación por la existencia de



arcos con grados de saturación superiores al 85%, dado que el sistema de modelación sólo realiza cálculos correctos en escenarios sin congestión. Indica, además, que Cencosud no propuso medidas de mitigación en varios de dichos arcos y que no se entregaron las tablas correspondientes a todos los períodos y situaciones, lo que imposibilitó a la Municipalidad realizar una comparación técnica completa. Por lo anterior, concluyen que el proyecto presenta medidas de mitigación deficientes. Asimismo, señalan que en razón de los antecedentes expuestos, sumados a los problemas procedimentales observados durante la tramitación del IMIV, motivaron que la Municipalidad remitiera a esta Secretaría Regional Ministerial el Ordinario Alcaldicio N° 1/386, de fecha 8 de noviembre de 2024, mediante el cual solicitó la revisión del procedimiento de aprobación. Asimismo, en relación con el traslado conferido a Cencosud, la Municipalidad sostiene que la aprobación del IMIV infringe el objeto del Reglamento, toda vez que la incorporación de nuevos antecedentes con posterioridad a la emisión de las observaciones Municipales vulnera el fin del procedimiento reglamentario, configurando, a su juicio, un vicio esencial y perjudicial respecto de los intereses que la normativa busca resguardar. En cuanto a la alegación relativa a la inexistencia de vicios procedimentales, la Municipalidad argumenta que la regulación establecida en el Reglamento se estructura precisamente para limitar las etapas y plazos de tramitación, tal como se desprende del Título IV referido a la Evaluación de los Informes de Mitigación de Impacto Vial, por lo que la actuación observada atentaría contra los principios de celeridad y conclusividad del procedimiento administrativo. Respecto de la supuesta inexistencia de vicio de motivación, la autoridad edilicia sostiene que la resolución impugnada, al referirse a las medidas de mitigación aprobadas, cita los documentos presentados en enero y junio de 2024, los cuales serían distintos de aquellos efectivamente considerados por la SEREMITT al momento de aprobar el informe. Dicha incongruencia generaría una falta de fundamentación real y suficiente del acto administrativo, afectando su validez jurídica. En respuesta a las consultas efectuadas en la solicitud de informe, la Municipalidad indica que no existe anteproyecto ni permiso de edificación vigente que permita avanzar con la construcción del proyecto, por lo que no se vería afectada una situación jurídica consolidada. Finalmente, en lo que respecta a las consultas sobre el Loteo Lo Recabarren, la Municipalidad aclara que dicho proyecto posee una naturaleza distinta, tratándose de un loteo, razón por la cual resulta improcedente efectuar una comparación entre ambos, además de no formar parte del procedimiento de invalidación actualmente en análisis. Adicionalmente Acompaña a su presentación: Informe Dictuc "IMIV Shopping Center de Vitacura", Ordinario Alcaldicio N° 1/386, de 8 de noviembre de 2024, por medio del cual la Municipalidad solicita la revisión del procedimiento administrativo de aprobación, la Resolución Exenta N° 3512/2024, que aprobó el IMIV referido, por estimar que adolece de vicios de legalidad y Asesoría DIA Proyecto Vitacura Center informe N°2, de fecha 22 de agosto de 2025.

13. Que, revisados los antecedentes disponibles en la plataforma SEIM relativos al proyecto en cuestión, los correos electrónicos intercambiados entre esta Secretaría Regional Ministerial y los órganos



con competencia en la materia, así como aquellos sostenidos con el titular del proyecto, además de la solicitud de invalidación presentada por las Juntas de Vecinos individualizadas en el considerando N° 7 y del informe evacuado por la Ilustre Municipalidad de Vitacura, se constata que el requerimiento de invalidación comprende también diversas alegaciones, entre las cuales se incluyen aquellas referidas a la valorización técnica del IMIV, a la suficiencia de los modelos de tránsito, medidas de mitigación o estándares de servicio, así como a la oportunidad de la publicación de expediente luego de aprobación o la existencia de instancias formales de participación ciudadana, respecto de los cuales esta autoridad omitirá pronunciamiento en este procedimiento en atención a que este se dirigirá exclusivamente a determinar si existe una violación al orden procedural que pudiera revestir los caracteres de gravedad y esencialidad necesarios para configurar un vicio al tenor del artículo 13 de la Ley N° 19.880. En dicho sentido, corresponde a esta Secretaría Regional Ministerial hacerse cargo del alegato principal, relativo a la admisión de una presenta tercera versión del Informe de Mitigación de Impacto Vial (IMIV) del proyecto, lo que conduciría a un vicio sustantivo de legalidad de la Resolución Exenta N° 3512, de 2024.

14. Que, resulta que todas las partes reconocen que habrían existido ciertas flexibilidades en la tramitación del procedimiento de aprobación del IMIV, que condujeron a que se realizarán presentaciones del interesado con posterioridad a la conclusión de las etapas pre establecidas en el DS. 30/2027, etapas que en concepto de Cencosud tendrían el carácter de mínimas.

15. Que, de una observación preliminar a los antecedentes disponibles del IMIV respectivo, tanto en la plataforma SEIM como en la biblioteca digital del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, se puede apreciar claramente que existe un informe corregido del IMIV asociado a la etapa 2 de la tramitación y, luego otro informe corregido IMIV, asociado a la aprobación misma, pero que presentan diferencias sustanciales, siendo la más relevante que el primero da cuenta de 52 medidas de mitigación propuestas por el titular y, el segundo, de 62, que son finalmente aquellas que se consignan en la Resolución Exenta 3512, de 2024 y los planos respectivos. Todo ello revela, al menos, un proceso de modificación o rectificación que no se encuentra justificado en los antecedentes vinculados a la tramitación.

16. Que, entre los antecedentes publicados en la Biblioteca Digital del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, precisamente en la sección de aprobación del SEIM figura una minuta de Observaciones de SECTRA, de 4 julio de 2024, denominada SCT-RM-24-18601, donde se formulan diversos reparos y, luego aparece una Minuta de correcciones a lo señalado por la misma, que habría sido elaborada por el consultor del proyecto.



17. Que, previo a pronunciarse sobre el fondo de la alegación relativa a la eventual incorporación de una tercera etapa de evaluación dentro del procedimiento de tramitación del Informe de Mitigación de Impacto Vial (IMIV) del proyecto "*Centro Comercial Cencosud Shopping en Vitacura y modificación acceso terreno Holy Cross*", resulta necesario precisar el marco normativo que regula la evaluación de los IMIV mayores, conforme a lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 30, de 2017, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones.

18. Que, en el caso particular de los IMIV categorizados como "mayores", el procedimiento se estructura en etapas sucesivas y regladas, cuya observancia estricta es obligatoria. Conforme a dicha normativa, la evaluación de los IMIV mayores constituye un procedimiento estrictamente reglado, cuyas etapas se encuentran previstas en el Título IV, Capítulo III, no admitiendo la incorporación de fases adicionales no contempladas en ella. En efecto, conforme al artículo 4.1.2 "...*Elaborado el informe, el titular del proyecto o quien éste designe, deberá ingresarlo al SEIM para su evaluación...*". Indicado, además, que respecto de los IMIV intermedios y mayores, el órgano evaluador competente será el Secretario Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones respectivo. Acto seguido, el artículo 4.3.2. señala que" ...*Notificado el ingreso de un IMIV Intermedio o Mayor, el Secretario Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones tendrá un plazo máximo de sesenta días corridos para aprobar, observar o rechazar el informe de mitigación mediante resolución fundada, previa consulta a la Dirección de Obras Municipales y a los demás órganos que, conforme a la naturaleza del proyecto, sean competentes...*". En consecuencia, la Secretaría Regional deberá realizar una consulta obligatoria a la Dirección de Obras respectiva y, a los órganos que estime sean competentes en materias de transporte, tránsito y vialidad, para que emitan su pronunciamiento técnico respecto del IMIV presentado. Respecto de estos órganos el citado artículo 4.3.1 señala que "...*Los órganos consultados podrán examinar los antecedentes directamente en el SEIM y deberán utilizar dicha plataforma tecnológica para ingresar sus observaciones, mediante un oficio fechado y firmado. Para ello, tendrán un plazo máximo de treinta días corridos, contado desde el envío del respectivo informe...*", en el cual el plazo es prorrogable. Asimismo, conforme al artículo 4.3.2, del citado decreto: "...*El órgano evaluador, como consecuencia del análisis que efectúe o en consideración a las respuestas recibidas por parte de los otros órganos consultados, podrá aprobar, observar o rechazar el informe, mediante resolución fundada. En el evento que el informe sea observado por el órgano evaluador, el titular del proyecto tendrá un plazo máximo de treinta días corridos para presentar el informe corregido en el SEIM, contados desde la notificación...*", es decir, que una vez vencidos dichos plazos, la SEREMITT deberá revisar y consolidar los pronunciamientos recibidos en un único documento denominado Consolidado de Observaciones, el cual será notificado al titular a través del SEIM. Asimismo, según el artículo 4.3.2, la notificación del Consolidado de Observaciones da inicio al plazo de 30 días hábiles para que el titular presente una única versión corregida del Informe

de Mitigación de Impacto Vial, en la cual deberá responder fundadamente a las observaciones formuladas por los organismos competentes, la cual podrá ser prorrogada por una única vez por el mismo plazo. Igualmente, dicho artículo establece que: "...vencido el plazo original o su prórroga, sin que se hubiere ingresado el informe corregido al SEIM, se emitirá una nueva resolución del órgano evaluador rechazando el informe original por no haberse subsanado las observaciones dentro de plazo. En caso de requerirlo, el titular deberá ingresar un nuevo IMIV al SEIM, para comenzar un nuevo proceso de revisión...". Esta disposición pone de manifiesto que la versión corregida constituye la segunda y última instancia reglamentaria para la revisión del informe, no contemplándose etapas adicionales posteriores. Vencido el plazo original o su prórroga, sin que se hubiere ingresado el informe corregido al SEIM, se emitirá una nueva resolución del órgano evaluador rechazando el informe original por no haberse subsanado las observaciones dentro de plazo. En caso de requerirlo, el titular deberá ingresar un nuevo IMIV al SEIM, para comenzar un nuevo proceso de revisión, lo que reafirma que el Reglamento contempla un procedimiento cerrado, con etapas determinadas y sin habilitación para una tercera instancia de revisión dentro del mismo expediente.

19. Que, respecto del ingreso de un IMIV corregido, el artículo 4.3.3 del DS 30/2017 señala que "...Notificado el ingreso del informe corregido, el órgano evaluador tendrá un plazo máximo de treinta días corridos para pronunciarse mediante resolución fundada, aprobando o rechazando el informe, previa repetición de la consulta referida en el artículo 4.3.1 de este reglamento. Los órganos consultados tendrán un plazo máximo de quince días corridos para pronunciarse, contado desde el envío del respectivo oficio. Vencido este plazo sin que se hubieren evacuado dichas respuestas, el órgano evaluador podrá pronunciarse directamente sobre el informe...". De lo expuesto, queda claro que frente al ingreso del IMIV en su versión corregida, solo le cabía a esta Secretaría Regional aplicar lo dispuesto en el procedimiento y realizar nuevamente la consulta a los mismos órganos consultados inicialmente y, con el mérito de las respuestas recibidas, aprobar o rechazar dicho informe, sin admitir nuevas explicaciones o complementaciones del titular y, mucho menos, otra versión corregida del IMIV.

20. Que, por tanto, el procedimiento de evaluación de un IMIV mayor en el SEIM se compone de dos instancias técnicas formales y regladas, la versión inicial y la versión corregida, desarrolladas dentro de plazos fatales, regulados en la plataforma SEIM, sin que resulte jurídicamente procedente tramitar una tercera versión del informe o incorporar observaciones fuera de las etapas y plazos reglamentarios, por cuanto ello vulnera el principio de juridicidad y excede las competencias regladas de la autoridad administrativa.

21. Que, el señalado vicio reviste los suficientes caracteres de esencialidad y gravedad, pues la ritualidad procedural en estos procedimientos se encuentra establecida justamente para cautelar que con la participación de todos los órganos con competencia técnica consultados



originalmente, se logre una evaluación lo más acertada posible. En efecto, en ambas etapas del procedimiento se contempla de manera obligatoria que, frente a la presentación del IMIV, se realice una consulta a los órganos competentes, siendo uno de ellos la Dirección de Obras Municipales y, que las respuestas dadas por dichos órganos deben ser consideradas por la autoridad regional. En tal sentido, no resulta procedente la alegación de CENCOSUD de que las incorporaciones efectuadas al IMIV con posterioridad a la segunda etapa corresponden a complementaciones y profundizaciones de los contenidos ya existentes en las versiones iniciales, elaboradas sobre la base de los mismos datos y cálculos utilizados originalmente, y cuyo objeto fue atender las observaciones técnicas surgidas durante la tramitación, en ejercicio del principio de celeridad administrativa. Ello, por cuanto en dicha etapa ya no correspondía elaborar ningún consolidado de observaciones de los órganos consultados que fuera menester notificar al interesado, sino pronunciarse directamente la autoridad sobre las mismas en relación al IMIV corregido presentado.

22. Que, tampoco resulta plausible que la elaboración y presentación de un segundo informe corregido, atendido los cambios establecidos, por ejemplo, en la entidad y cantidad de medidas de mitigación propuestas, pudiera considerarse una profundización o corrección menor que solo debiera haber sido resuelta por la Secretaría Regional en uso de sus atribuciones, con prescindencia de algún tipo de consulta o informe de los órganos consultados en las etapas anteriores. En efecto, tal como se indicó de haberse pretendido aceptar alguna clase de cambios en el informe corregido, ya debidamente revisado por los órganos consultados, por algún error en el proceso de evaluación u otro motivo, ello debería haberse, al menos, informado a los órganos consultados para tomar su parecer, pero en ningún caso procedía aprobar cambio o rectificación alguna con omisión de los mismos.

23. Que, en ningún caso el principio de celeridad administrativa podría justificar la realización de trámites no previstos en la normativa vigente.

24. Que, en consecuencia, la tramitación o evaluación de una tercera versión del IMIV (segunda versión corregida) no sometida a la previa consulta de los órganos competentes y presentada fuera del SEIM, constituye una infracción al procedimiento reglado que regula la materia, viciando el acto administrativo aprobatorio, por haberse dictado sobre la base de antecedentes no válidamente incorporados al proceso evaluatorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley N° 19.880. Asimismo, cualquier actuación que importe la reapertura del procedimiento o la introducción de una fase adicional no contemplada por la normativa, configura un vicio sustantivo de legalidad, por contravenir el principio de juridicidad consagrado en los artículos 6º y 7º de la Constitución Política de la República, al implicar el ejercicio de una potestad no atribuida y la alteración de un procedimiento de naturaleza reglada. Conjuntamente, esta interpretación se encuentra plenamente respaldada por la jurisprudencia reiterada de la Contraloría



General de la República, que ha sostenido de manera uniforme que los órganos de la Administración deben actuar exclusivamente dentro del ámbito de sus atribuciones y con estricta sujeción a los procedimientos legalmente establecidos. En efecto, el Dictamen N° 85.700, de 2016, prescribe que “*la autoridad administrativa debe actuar siempre dentro de la esfera de sus atribuciones y conforme a los procedimientos establecidos por la ley*”; y el Dictamen N° 6.693, de 2020, reafirma que los procedimientos administrativos deben desarrollarse “*con estricta sujeción a sus normas reguladoras*”. Por lo cual tratándose de la evaluación de un IMIV mayor bajo la normativa D.S N° 30/2017, la naturaleza reglada del procedimiento impide al órgano evaluador alterar, omitir o añadir etapas distintas de aquellas expresamente establecidas, careciendo de competencia para admitir una tercera versión o un nuevo ciclo de observaciones dentro del mismo expediente.

25. Por lo cual, se pudo constatar que el procedimiento de análisis y evaluación del Informe de Mitigación de Impacto Vial del proyecto “*Centro Comercial Cencosud Shopping en Vitacura y modificación acceso terreno Holy Cross*”, cuyo titular es Cencosud Shopping S.A, bajo el ID N° C13261170, llevado a cabo por esta Secretaría Regional Ministerial, no se efectuó acorde a lo establecido en el D.S 30, de 2017, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones y suscrito también por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, puesto que se llevaron a cabo una serie de actos que no son acordes con el procedimiento establecido. Debido a lo anterior, esta Entidad Pública deberá dejar sin efecto su Resolución Exenta N° 3512, de fecha 19 de julio de 2024 y retrotraer el procedimiento al estado de poder pronunciarse válidamente sobre el informe corregido de 04 de junio de 2024, ingresado por el titular conforme Certificado de Ingreso corregido N° 6820 correspondiente al proyecto: “ Centro Comercial Cencosud Shopping en Vitacura y modificación acceso terreno Holy Cross”, cuyo titular es Cencosud Shopping S.A, bajo el ID N° C13261170 -2 con el objeto que se analizado para su correcta tramitación.

26. Que, atendido lo señalado esta Secretaría Regional deberá proceder estrictamente conforme lo establece el artículo 4.3.3 del D.S. N° 30/2017 debiendo pronunciarse directamente sobre el aludido informe corregido a la vista también y, considerando, todas las observaciones emitidas por los órganos consultados, aludidos en el motivo 6 de este acto.

27. Que, en mérito de todo lo expuesto resulta del todo pertinente volver a consignar, atendido lo que se resolverá, que no procede pronunciarse en esta instancia sobre todos los demás cuestionamientos técnicos formulados por los interesados durante este proceso de invalidación, por cuanto esta Secretaría Regional deberá pronunciarse exclusivamente sobre el mérito del informe corregido y sus antecedentes.



RESUELVO:

1. INVALIDÁSE la Resolución Exenta N° 3512, de fecha 19 de julio de 2024, de esta Secretaría Regional Ministerial y, en consecuencia, se la deja sin efecto en todas sus partes, debiendo retrotraerse el procedimiento de evaluación del IMIV del proyecto "Centro Comercial Cencosud Shopping en Vitacura y modificación acceso terreno Holy Cross" al estado de pronunciarse sobre el informe corregido del respectivo IMIV, de conformidad al artículo 4.3.3. del DS 30/2017.

2. Comuníquese lo resuelto a la Dirección de Obras del Municipio de Vitacura, a fin de que adopte las medidas que correspondan, respecto de las autorizaciones o permisos que hubiere otorgado o que estuvieren en tramitación en función de la citada Resolución Exenta N° 3512/2024.

3. En contra de la presente resolución, conforme al artículo 59 de la Ley N°19.880, se podrá interponer el recurso de reposición y/o jerárquico, conforme a derecho, dentro del plazo de 5 días hábiles contados desde la notificación de la presente resolución. Lo anterior, sin perjuicio del ejercicio de otros recursos administrativos y acciones jurisdiccionales que procedan.

4. NOTIFÍQUESE a la parte reclamante por medio de las casillas electrónicas informadas andresbravo@uc.cl, juanjose.eyzaguirre@ppulegal.com, mario.mozo@ppulegal.com y vanessa.gallegos@ppulegal.com, a Cencosud mediante la casilla informada maria.buzada@cencosud.cl, iurbina@fermandois.cl, doblete@fermandois.cl y jecheverria@fermandois.cl y, a la Ilustre Municipalidad de Vitacura, a través de su Alcaldesa, Sra. Camila Merino Catalán, mediante envío a las casillas psanchez@vitacura.cl y atencionalvecino@vitacura.cl

ANÓTESE Y NOTIFÍQUESE

Distribución:

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL RM – Departamento Legal
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL RM – OFICINA DE PARTES



Para verificar la validez de este documento debe escanear el código QR y descargar una copia del documento desde el Sistema de Gestión Documental.

1556734

E149586/2025