



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TECNICO DE FISCALIZACION AMBIENTAL

Informe Abreviado

EDIFICIO URMENETA

DFZ-2021-1954-V-SRCA

	Nombre	Firma
Aprobado	Ana María Gutiérrez Espinoza	 Firma recuperable X Ana Maria Gutiérrez Espinoza Jefe de Oficina Valparaíso Firmado por: 6e2397bb-d350-4cb4-9b63-696377242ace
Elaborado	Rodrigo García Caballero.	01-07-2021  X Rodrigo García Caballero Fiscalizador DFZ Firmado por: Rodrigo Antonio García Caballero

Tabla de Contenidos

1. RESUMEN.....	3
2. IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE	4
2.1. ANTECEDENTES GENERALES.	4
2.2. UBICACIÓN.	5
3. INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS	6
4. REVISIÓN DOCUMENTAL.	6
4.1. REVISIÓN DOCUMENTAL.....	6
5. HALLAZGOS.	7
6. CONCLUSIONES.	17
7. ANEXOS.....	18

1. RESUMEN

El informe que se presenta da cuenta de los resultados de actividad de fiscalización ambiental no programada (Denuncia 41-V-2020) a la unidad fiscalizable “*Edificio Urmeneta*”, localizado en la comuna de Limache, Región de Valparaíso, y fue realizada por la Superintendencia del Medio Ambiente mediante inspecciones ambientales realizadas los días 13 de enero de 2021 y 16 de junio de 2021, además de un requerimiento de información realizado a través de la Resolución N°162 SMA VALPO de fecha 10 de junio de 2021.

El proyecto Inmobiliario “*Edificio Urmeneta*”, cuenta con anteproyecto y permiso de obra nuevo otorgados por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Limache y consiste en la construcción de 80 viviendas, 2 locales comerciales, 41 bodegas, 41 estacionamientos de vehículos y 71 estacionamientos para bicicletas, a emplazarse en Avenida Urmeneta N°683, comuna de Limache. Considera una superficie total construida de 7.811,96 m². y una superficie total de terreno de 1882 m². El proyecto se emplaza en la Zona ZH1 (Zona Habitacional 1) del Plan Regulador Comunal de Limache vigente (DS N°188/1984 publicado en el Diario Oficial del 8.01.1985), cuyos usos de suelo permitidos consideran vivienda, comercio, equipamiento, áreas verdes y vialidad.

La materia relevante objeto de la fiscalización correspondió a verificar una posible elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

De las actividades de fiscalización ambiental realizadas por la SMA y en atención a los hechos denunciados, se examinaron los literales pertinentes g), h), o) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, los cuales se desarrollan en este informe, concluyéndose que para cada uno de dichos literales no se configura una hipótesis de elusión al SEIA.

El resultado de la fiscalización ambiental realizada no obsta a que en el futuro se realicen nuevos procedimientos de fiscalización ambiental, y no exime a Grupo San Isidro S.A. de ninguna clase de responsabilidad que pudiese contraer por cualquier hallazgo que se produzca con anterioridad o simultaneidad a la(s) fecha(s) en que se efectuó la actividad de fiscalización ambiental, y no hubiera sido directamente percibido y/o constatado en la fiscalización ambiental.

2. IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

2.1. Antecedentes Generales.

Identificación de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Edificio Urmeneta.	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: No iniciado.
Región: Valparaíso.	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: El emplazamiento se proyecta en Avenida José Tomás Urmeneta N°683, predio ROL DE AVALUO 47-05, comuna de Limache.
Provincia: Marga-Marga.	
Comuna: Limache.	
Titular(es) de la Unidad Fiscalizable: Grupo San Isidro S.A.	RUT o RUN: 76.561.933-5.
Domicilio titular(es): Avenida José Tomás Urmeneta N°631, comuna de Limache.	Correo electrónico: contacto@gruposanisidro.cl
	Teléfono: (2) 28944815.
Identificación representante(s) legal(es): Cristian Garay Reyes.	RUT o RUN: 15.376.365-8.
Domicilio representante(s) legal(es): Urmeneta N°631, comuna de Limache.	Correo electrónico: cgaray@gruposanisidro.cl
	Teléfono: (2) 28944815.

2.2. Ubicación.

Figura 1. Mapa de Ubicación Local (Fuente: Imagen Google Earth 2020).



Coordenadas UTM de Referencia

Datum: WGS-84	Huso: 19	UTM N: 6.347.745 m.	UTM E: 288.048 m.
Ruta de Acceso: Desde la Plaza Central (Parque Brasil) de Limache se debe continuar una distancia de aproximadamente 450 m. hacia el sur-poniente por Avenida Urmeneta en donde se encuentra la propiedad en donde se proyecta el Edificio Urmeneta.			

3. INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS

Identificación de Instrumentos de Carácter Ambiental fiscalizados.						
N°	Tipo de instrumento	N°/ Descripción	Fecha	Comisión/ Institución	Título	Comentarios
----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
-						

4. REVISIÓN DOCUMENTAL.

4.1. Revisión Documental

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente	Organismo encomendado	Observaciones
1	Carta S/N° de fecha 18.06.2021.	Resolución Exenta N°162 SMA VALPO de fecha 10.06.2021 (Requerimiento de información)	SMA	-----

5. HALLAZGOS.

N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental	Exigencia asociada	Resultados / Hallazgo
1	Posible elusión al SEIA	Ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, Artículo 10 <i>Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:</i> (...) <i>g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis”.</i> <i>h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.</i> <i>o) Proyectos de saneamiento ambiental, tales como sistemas de alcantarillado y agua potable.</i> <i>p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.</i>	- Con fecha 13 de enero de 2021, la SMA realizó en terreno una inspección ambiental a objeto de constatar el estado y circunstancias de ejecución del proyecto inmobiliario (Anexo 1). - Mediante Resolución N°162 SMA VALPO de fecha 10 de junio de 2021 (Anexo 2), la SMA efectuó un requerimiento de información al Grupo San Isidro S.A. titular del proyecto inmobiliario “Edificio Urmeneta”, solicitándose una descripción y layout del anteproyecto inmobiliario, solución de saneamiento ambiental prevista, copia de certificado de informaciones previas y otros permisos que se hayan obtenido ante la Dirección de Obras Municipales de Limache e informar si el proyecto inmobiliario contaba con consulta de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de impacto Ambiental. - El día 16 de junio de 2021 se realizó una segunda inspección ambiental, a objeto de constatar el estado y circunstancias de ejecución del proyecto inmobiliario (Anexo 1). - Con fecha 18 de junio de 2021, por medio de carta S/N°, la empresa remitió respuesta a la Resolución Exenta N°162 SMA VALPO (Anexo 3). Del análisis de los antecedentes recopilados en las actividades de fiscalización ambiental, se tienen los siguientes hechos: - Según el Permiso de Obra Nueva N°132 de fecha 3 de septiembre de 2021 de la Municipalidad de Limache, el Proyecto Inmobiliario “Edificio Urmeneta” consiste en la construcción de 80 viviendas, 2 locales comerciales, 41 bodegas, 41 estacionamientos de vehículos y 71 estacionamientos de bicicletas, con una superficie total construida de 7.811,96 m² (Figura 2). De acuerdo a lo informado por el Titular en carta S/N° del 18 de junio de 2021, el Edificio Urmeneta considera 10 pisos de departamentos, además de un piso

N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental	Exigencia asociada	Resultados / Hallazgo
			subterráneo (áreas comunes, estacionamientos y bodegas), salas de máquinas y servicios, y en el último piso áreas comunes que incluyen una piscina, camarines, una terraza, quincho y gimnasio (Anexo 3). Según el número de viviendas o departamentos proyectados y deduciéndose un se deduce que el proyecto considera una población de 320 personas. - De acuerdo al Certificado de Informaciones Previas N°1990 de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Limache, de fecha 13 de julio de 2018 (Anexo 3), el proyecto inmobiliario se emplaza en Avenida Urmeneta N°683, en un sector del área urbana que se encuentra regulado por el Plan Regulador Comunal de Limache vigente (D.S. N°188/1984 publicado en el Diario Oficial del 8.01.1985), específicamente en la Zona ZH1 (Zona Habitacional 1), cuyos usos de suelo permitidos consideran: vivienda, comercio, equipamiento, áreas verdes y vialidad (Figuras 3 y 4). - El proyecto inmobiliario cuenta con Permiso de Anteproyecto N°155 de fecha 16 de noviembre de 2019 y Permiso de Obra Nueva N°132 de fecha 3 de septiembre de 2021, ambos otorgados por la Dirección de Obras Municipales (Anexo 4). - En el lugar denunciado existe una casa habitación con un frontis de aproximadamente 29 m., con antejardín y un patio amplio hacia el fondo de la propiedad (Fotografías 1 y 2). - En las inspecciones realizadas por la SMA, se constató que no existe ni está en construcción el proyecto inmobiliario denunciado, no hay intervención del terreno ni presencia de trabajadores ni instalación de faenas el área en donde se proyecta (Fotografías 1 y 2). - Además, se constató que el lugar proyectado no limita ni se encuentra próximo a áreas colocadas bajo protección oficial. El área colocada bajo protección oficial más cercana al proyecto corresponde al Parque Nacional La Campana, distante a 12,7 km. en línea recta.

N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental	Exigencia asociada	Resultados / Hallazgo
			- De la revisión realizada en gabinete, se constató que el proyecto inmobiliario no se encuentra emplazado en una zona declarada latente o saturada por el Ministerio del Medio Ambiente. En la región de Valparaíso, las únicas zonas declaradas latentes o saturadas corresponden a aquella establecida por el D.S. N°10/2015, del Ministerio del Medio Ambiente por medio del cual se declaró zona saturada por material particulado fino respirable (MP2.5), como concentración anual, zona latente por el mismo contaminante como concentración de 24 horas, y zona latente por material particulado respirable (MP10), como concentración anual, a la zona geográfica que comprende las comunas de Concón, Quintero y Puchuncaví; y a aquella establecida por el DS N°107/2018 del Ministerio del Medio Ambiente por medio del cual se declaró zona saturada por MP10 como concentración anual, y zona latente por el mismo contaminante como concentración diaria, la zona geográfica que comprende la Provincia de Quillota (Hijuelas, Nogales, La Calera, La Cruz y Quillota) y las comunas de Catemu, Panquehue y Llay Llay de la Provincia de San Felipe de Aconcagua. - En relación a los servicios de agua potable y alcantarillado, el proyecto cuenta con factibilidad sanitaria otorgada por ESVAL S.A. mediante el Certificado de Factibilidad N°126499 de fecha 25 de marzo de 2020, en donde se informa factibilidad favorable para conexión al servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas (Anexo 3). <u>Verificación de hipótesis de elusión al SEIA</u> En atención a los hechos denunciados y los antecedentes recopilados durante la investigación, las tipologías pertinentes de analizar corresponden a los literales g), h), o) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300. Literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300 - El literal g) del artículo 10 de la Ley N°19.300, señala que son

N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental	Exigencia asociada	Resultados / Hallazgo
			susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, los “proyectos de desarrollo urbano o turístico, <u>en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis</u>” (énfasis propio). - De acuerdo a la información recabada durante la fiscalización, las obras del proyecto denunciado se encuentran emplazadas en la zona ZH1 del Plan Regulador Comunal de Limache. - Según el artículo segundo transitorio del Reglamento del SEIA (D.S. N°40/2012), para efectos de lo establecido en la letra g) del artículo 3 (tipología que desarrolla el literal g del artículo 10 de la Ley N°19.300), “se considerarán evaluados estratégicamente, de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis, del Título II de la Ley, los planes calificados mediante el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental de manera previa a la entrada en vigencia de la Ley N°20.417, así como los planes que se encuentren vigentes desde antes de la dictación de la Ley N°19.300”. - En virtud de lo anterior, se constata que el Plan Regulador Comunal de Limache, para efectos del análisis del literal g), se considera evaluado estratégicamente, motivo por el cual no se satisface el supuesto base para definir que el proyecto requiera evaluación previa de su impacto ambiental, por concepto del literal g) del artículo 10 de la ley N°19.300. Literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300 - El literal h) del artículo 10 de la Ley N°19.300, señala que son susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, los “proyectos industriales o <u>inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas</u>” (énfasis propio). - Según los antecedentes recopilados durante la investigación, el emplazamiento del Edificio Urmeneta se proyecta en el área urbana de la comuna de Limache, la cual no se encuentra declarada como zona latente o zona saturada por el Ministerio del Medio Ambiente,

N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental	Exigencia asociada	Resultados / Hallazgo
			motivo por el cual no se satisface el supuesto base para definir que el mismo requiera evaluación previa de su impacto ambiental, por concepto del literal h) del artículo 10 de la ley N°19.300. Literal o) del artículo 10 de la Ley N°19.300 - El literal o) del artículo 10 de la Ley N°19.300, señala que son susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, los <u>“proyectos de saneamiento ambiental, tales como sistemas de alcantarillado y agua potable, plantas de tratamiento de aguas o de residuos sólidos de origen domiciliario, rellenos sanitarios, emisarios submarinos, sistemas de tratamiento y disposición de residuos industriales líquidos o sólidos”</u> (énfasis propio). - A su turno, el literal o) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, precisa que se entenderá por proyectos de saneamiento ambiental al conjunto de obras, servicios, técnicas, dispositivos o piezas que correspondan a: <u>“o.1) Sistemas de alcantarillado de aguas servidas que atiendan a una población igual o mayor a diez mil (10.000) habitantes”</u> (énfasis propio). <u>“o.2) Sistemas de alcantarillado o evacuación de aguas lluvias, cuando se interconecten con redes de alcantarillado de aguas servidas que atiendan a una población igual o mayor a diez mil (10.000) habitantes”</u> (énfasis propio). <u>“o.3) Sistemas de agua potable que comprendan obras que capten y conduzcan agua desde el lugar de captación hasta su entrega en el inmueble del usuario, considerando los procesos intermedios, y que atiendan a una población igual o mayor a diez mil (10.000) habitantes”</u> (énfasis propio). - Según los antecedentes obtenidos durante la fiscalización, el proyecto inmobiliario no requerirá de sistemas propios de producción y distribución de agua potable ni de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas las obras del proyecto, y

N° Hecho constatado	Materia específica objeto de la fiscalización ambiental	Exigencia asociada	Resultados / Hallazgo
			se deduce que considera una población atendida de 320 personas, menor a 10.000 habitantes. - En virtud de lo anterior, se constata que no se satisface el supuesto base para definir que el proyecto requiera evaluación previa de su impacto ambiental, por concepto del literal o) del artículo 10 de la ley N°19.300. Literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300 - El literal p) del artículo 10 de la Ley N°19.300, señala que son susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, la <i>“ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas, humedales urbanos o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita”</i> (énfasis propio). - De los antecedentes recabados durante la investigación, se constató que el Edificio Urmeneta no se encuentra localizado en un área colocada bajo protección oficial ni en humedales urbanos, tampoco se ha declarado como zona o inmueble como de conservación histórica, por lo que no se satisface el supuesto base para definir que el proyecto requiera evaluación previa de su impacto ambiental, por concepto del literal p) del artículo 10 de la ley N°19.300.

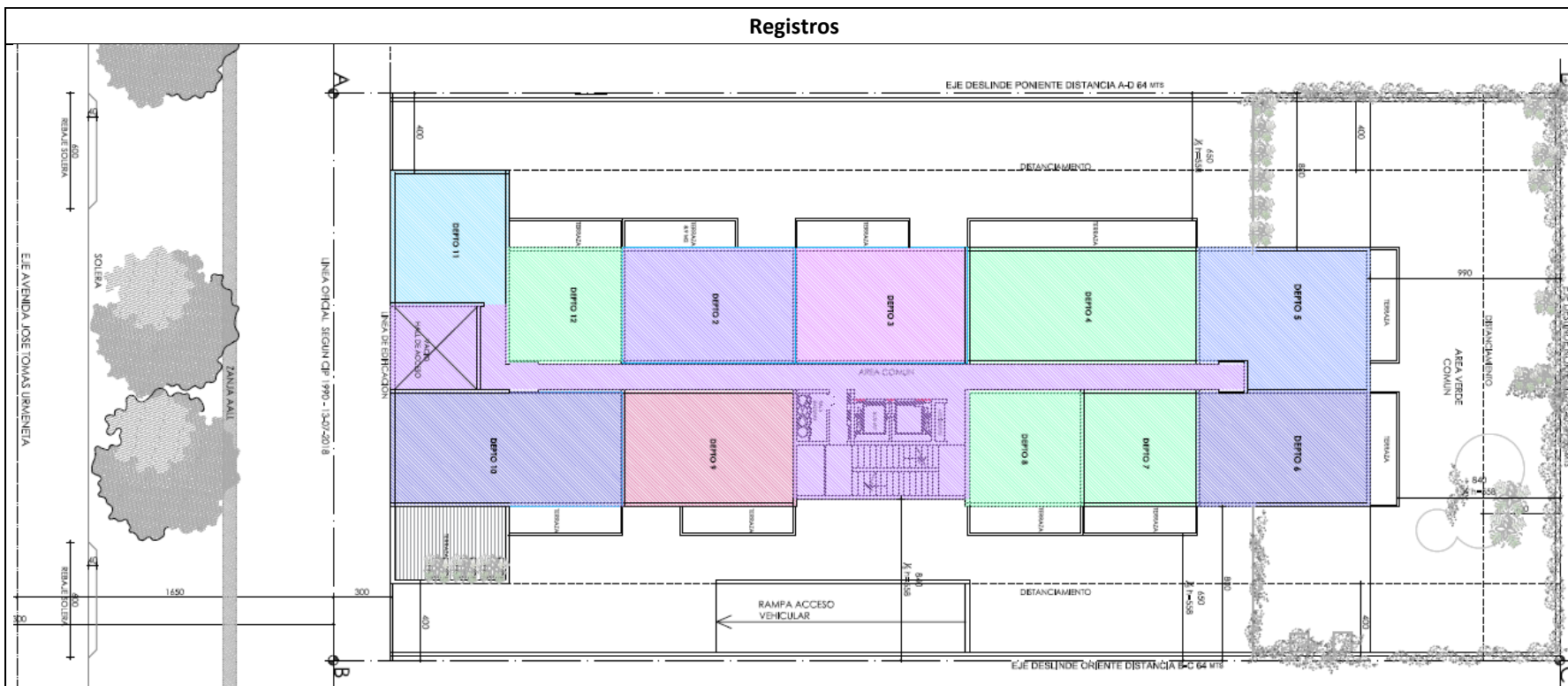
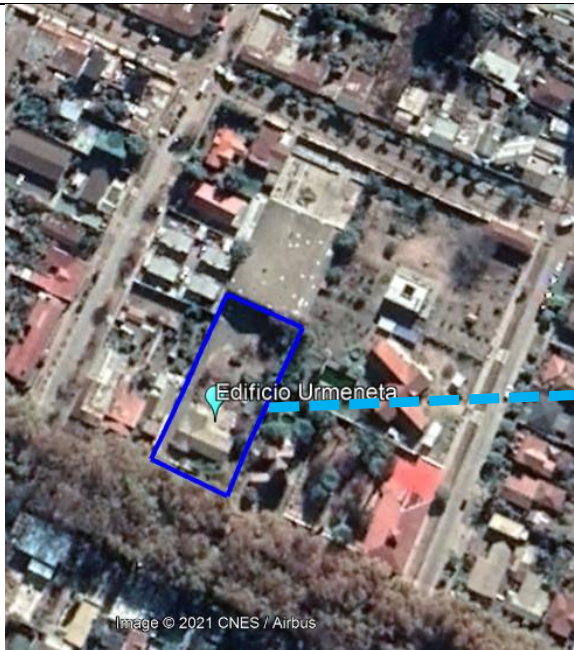
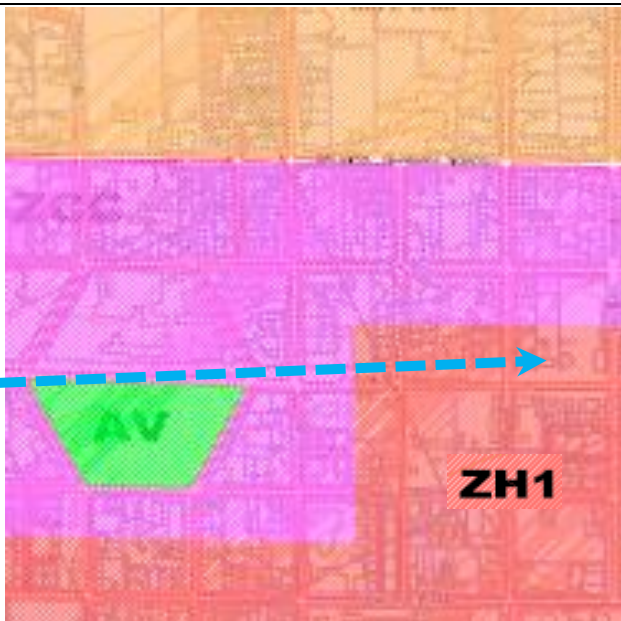


Figura 2

Descripción del medio de prueba:

Plano layout del proyecto inmobiliario Edificio Urmeneta. Los planos con mayor detalle se encuentra en el Anexo 3.

Fuente: Antecedentes requeridos por la SMA a Grupo San Isidro S.A. Plano N°03

	
Figura 3 Descripción del medio de prueba: Imagen aérea de fecha 4 de mayo de 2021 que muestra la ubicación proyectada para el Edificio Urmeneta. La flecha punteada color celeste señala la ubicación del proyecto en la zona ZH1 del Plan Regulador Comunal de Limache vigente. <i>Fuente:</i> Google Earth.	Figura 4 Descripción del medio de prueba: En la imagen se aprecia en color rojo la zona ZH1 del Plan Regulador Comunal de Limache vigente. <i>Fuente:</i> Plano “Destino de uso del suelo y límite urbano” comuna de Limache, Dirección de Obras Municipales, mayo 2005.



Fotografía N°1	Fecha: 16 de junio de 2021	
Coordenadas UTM, WGS84, Huso 19	Norte: 6.347.745 m.	Este: 288.048 m.
Descripción del medio de prueba: En la imagen se visualiza el predio en donde se proyecta el Edificio Urmeneta, en donde actualmente se emplaza una casa habitación con un patio amplio.		



Fotografía N°2	Fecha: 16 de junio de 2021	
Coordenadas UTM, WGS84, Huso 19	Norte: 6.347.745 m.	Este: 288.048 m.
Descripción del medio de prueba: Segunda imagen del predio en donde se proyecta el Edificio Urmeneta, en donde actualmente se emplaza una casa habitación con un patio amplio.		

6. CONCLUSIONES.

De acuerdo a los resultados obtenidos en las actividades de fiscalización ambiental realizadas por la SMA al “Proyecto Inmobiliario El Mirador”, se concluye que no se configura una hipótesis de elusión al SEIA con respecto a los literales g), h), o) y p) del artículo 10 de la Ley N°19.300.

Dicho resultado no obsta a que en el futuro se realicen nuevos procedimientos de fiscalización ambiental, y no exime a Grupo San Isidro S.A. de ninguna clase de responsabilidad que pudiese contraer por cualquier hallazgo que se produzca con anterioridad o simultaneidad a la(s) fecha(s) en que se efectuó la actividad de fiscalización ambiental, y no hubiera sido directamente percibido y/o constatado en la fiscalización ambiental.

7. ANEXOS.

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Actas de Inspección Ambiental.
2	Resolución N°162/2021 SMA VALPO.
3	Carta S/N° de fecha 18.16.20201 Grupo San Isidro S.A.
4	Permisos Dirección de Obras Municipales de Limache.