




Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL
Requerimiento de Ingreso al SEIA

DFZ-2022-143-XIII-SRCA

PROYECTO SMART MACUL

FEBRERO 2022

	Nombre	Firma
Aprobado	Claudia Pastore H	X Claudia Pastore Herrera División de Fiscalización
Elaborado	Venicia Martínez H.	 Venicia Martínez H. Fiscalizadora

Contenido

Contenido	1
1 RESUMEN	2
2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE	3
2.1 Antecedentes Generales	3
3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN	5
3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización	5
3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental	5
4 REVISIÓN DOCUMENTAL	6
4.1 Documentos Revisados	6
5 HECHOS CONSTATADOS	7
5.1. Análisis de Elusión – Literal h)	7
5.2 Análisis de Elusión – literal p)	11
5 CONCLUSIONES	16
6 ANEXOS	16

1 RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados de las actividades de inspección ambiental realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente, a la unidad fiscalizable “Concepto Smart Macul” del titular Constructora Alm S.A, emplazado en la comuna de Macul, Región Metropolitana. La inspección ambiental se da origen por una denuncia recepcionada en esta SMA. Dado lo anterior, la actividad se desarrolla en base a las materias denunciadas, las que corresponden a pronunciamiento respecto a la eventual elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

El proyecto consistiría en el desarrollo de un conjunto inmobiliario ubicado en la dirección Avda. Macul 3474, comuna de Macul, Región Metropolitana, proyecto que correspondería a la construcción de un edificio en forma de L de 12 pisos un total de 145 departamentos y 181 estacionamientos ocupando un área total de 2956,14m².

En consideración a los hechos constatados por medio del examen de información y actividad de inspección ambiental, es posible indicar que:

- El proyecto no corresponde a uno listado en el artículo 10 de la Ley 19.300, específicamente en el literal h.1.3), dado que considera 145 viviendas, estando por debajo del límite de las 300 viviendas establecido en el literal indicado, así mismo con el número de estacionamientos (literal h.1.4). por lo que debe tenerse en consideración su posible evaluación ambiental.
- Para efectos del artículo 10, letra p) de la Ley 19.300 y, complementariamente el ORD N°161081/2016 del SEA, que Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, e instruye sobre la materia, consideran los Inmuebles de Conservación Histórica como áreas bajo protección oficial para efectos del SEIA, por lo tanto, es posible indicar que el proyecto se encuentra a 445m de un Monumento histórico, no obstante el área ya se encuentra rodeada de edificios de altura y la construcción del proyecto no afecta directamente la infraestructura del mismo ni las costumbres de la población alrededor.
- El emplazamiento del proyecto no se encuentra cercano a un humedal o turbera (el humedal más cercano se encuentra a 6,44 km aprox.) por lo que no debe ser sometido al SEIA bajo el artículo 10 letra s) de Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Concepto Smart Macul	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En terminaciones
Región: Metropolitana	Ubicación específica de la unidad fiscalizable: Avda. Macul 3474, comuna de Macul, Región Metropolitana
Provincia: Santiago	
Comuna: Macul	
Titular de la unidad fiscalizable: Constructora Alm S.A	RUT o RUN: 76.936.890-6
Domicilio titular(es): Avda. Vitacura 5093, Vitacura, Región Metropolitana	Correo electrónico: -----
	Teléfono: 2 2228 6747
Identificación representante legal: Tomas Alcalde	RUT o RUN: -----
Domicilio representante(s) legal(es): -----	Correo electrónico: -----
	Teléfono: -----

2.2 Ubicación y layout

Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: Google Earth)



3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo		Descripción	
	Programada		
X	No programada	X	Denuncia
			Autodenuncia
			De Oficio
			Otro
		1581-XIII-2021. -. de fecha 04 de noviembre de 2021 La materia relevante corresponde a la elusión al SEIA.	

3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

- Verificación si el proyecto o actividades configuran una elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA)

4 REVISIÓN DOCUMENTAL

4.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente del documento
1	1581-XIII-2021. -. de fecha 04 de noviembre de 2021 La materia relevante corresponde a la elusión al SEIA.	SMA
2	Acta de Inspección Ambiental de 27 de enero de 2022.	SMA
3	Informe de antecedentes 23 de febrero del 2022, responde requerimiento de la SMA: Anexo 1 emplazamiento y dimensiones Anexo 2 Cronograma de ejecución de las obras de construcción Anexo 3 Certificado de agua potable y alcantarillado emitido por aguas andinas Anexo 4 respuestas a literales de ingreso SEA	Constructora Alm S.A

5 HECHOS CONSTATADOS

5.1. Análisis de Elusión – Literal h)

Número de hecho constatado: 1.

Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

Artículo 10.- 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:

h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.

Decreto Supremo N°40/2012, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental

Artículo 3°.- Tipos de Proyectos o actividades.

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:

h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.

h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características.

h.1.1. Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en un área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas;

h.1.2. Que den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales;

h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas; o

h.1.4. Que consulten la construcción de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil (5.000) o más personas o con mil (1.000) o más estacionamientos.

Hechos Constatados:

I. Respecto a la denuncia recepcionada.

Con fecha 09 de septiembre del 2021 se recepcionó una denuncia ante esta SMA, con el siguiente enunciado: “ *Existe la construcción de un edificio, desconozco las dimensiones y las viviendas que desean construir, por lo que no puedo definir si deben ingresar al SEA según lo estipulado en la letra h) del artículo 3 del DS 40/2012 (RSEIA), lo que eventualmente sería una evasión al ingreso del SEA. En este sector observe que acopian materiales de construcción en la vía pública.*”

Al respecto previa visita inspectiva se busca en el sitio web del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental: <https://www.sea.gob.cl/>, para saber si este había hecho ingreso, no encontrándose antecedentes del mismo, ni tampoco un ingreso de pertinencia.

II. Respetto a la actividad de inspección ambiental.

Con fecha 27 de enero del 2022, fiscalizadoras de la SMA acudieron al lugar de emplazamiento del conjunto inmobiliario, constatando lo siguiente:

- Fiscalizadoras se comunican telefónicamente con el denunciante para corroborar que la UF inspeccionada correspondía a la denunciada, y en efecto indica que el edificio denunciado se ubica en la parte trasera colindante a farmacia SalcoBrand, inmobiliaria Imagina.
- Fiscalizadoras fueron recibidas por Hugo Marambio, prevencionista de Riesgos de la obra a quien se le explicó el motivo de la fiscalización.
- Respecto del número de departamentos así como el número de pisos que tiene el proyecto, indica que el proyecto consta de 12 pisos con 12 departamentos cada uno, adicionalmente se tienen 3 subterráneos con estacionamientos con una capacidad de 145 estacionamientos para vehículos.
- Respecto del área del proyecto, el terreno consta de 3012 m².
- Se observa que el edificio se encuentra en etapa de terminaciones, a lo que Don Hugo indica que en efecto, el edificio se encuentra en etapa final de terminaciones y que la recepción de obras sería realizada el 1 de marzo del 2022.
- Se toma registro fotográfico y se registran datos del titular.

Se deja requerimiento en acta solicitando:

1. Presentar a través de un layout o KMZ actualizado, especificando superficie (há), las obras que se ejecutan y la proyección de ella.
2. Adjuntar cronograma de ejecución de las obras de construcción, especificando la etapa actual, si las tuviera.
3. Adjuntar las autorizaciones de carácter ambiental, tales como Resoluciones de Calificación Ambiental (RCA), consultas de pertinencia o cualquier otro antecedente, que hayan permitido la ejecución de las actuales y futuras obras. En caso que estos no se cuenten para su construcción y operación, se deberá justificar adecuadamente.
4. Referido al literal h), artículo 3 del RSEIA, para las actuales y futuras obras a desarrollarse, especificar:
 - i. Detalle de las obras de distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas.
 - ii. Indicar si el proyecto contempla la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales. Detallar lugar específico de dichas vías, si corresponde.
 - iii. Mediante plano o kmz indicar la superficie total de emplazamiento del proyecto. Especificar claramente la superficie expresada en hectáreas (Ha).
 - iv. N° de viviendas total construidas o a construir en el proyecto. Si este fuese en etapas, indicar la cantidad Total.

v. N° de estacionamientos a considerar en la totalidad del proyecto inmobiliario.

Este requerimiento dejado en acta de inspección (enviada vía correo electrónico con fecha 04.02.2022), no fue respondido, por lo que se reenvía vía correo electrónico solicitando la respuesta al requerimiento en acta (fecha 17.02.2022), de lo cual con fecha 23.02.2022, a través de carta s/n Titular responde a requerimiento (fuera de plazo).

1. Obras en ejecución y layout del proyecto

- Titular entrega lay out del proyecto (anexo 2) y su ubicación (Figura 1). En plano entregado por el titular se encuentra que la superficie total del proyecto es de 2956,14m², con 3 subterráneos y 12 pisos con 12 departamentos cada uno (excepto el último piso en el cual van a operar la sala de calderas y otros) teniéndose un total de 145 departamentos y un total de 183 estacionamientos.

2. cronograma de ejecución de las obras de construcción, especificando la etapa actual

- Titular entrega cronograma de las obras, y su avance a la fecha de inspección quedando pendientes las terminaciones del edificio (pintura demarcaciones, paisajismo entre otros).

3. autorizaciones de carácter ambiental

- Titular indica que: *“analizó la tipología h.1. del artículo 3° del D.S. 40 Reglamento del SEIA, y de acuerdo a sus características: Edificio de uso residencial de 145 departamentos, 183 estacionamientos (157 para las viviendas y 26 para uso exclusivo de visitas), contar con factibilidad de agua potable y sanitaria, no contemplar la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales., por lo tanto, no cumple con los requisitos para ingresar de forma obligatoria al SEIA”*
- Al respecto entrega : Certificado de instalaciones de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, emitido por aguas andinas (Fecha: 24-11-2021 Proyecto Domiciliario N° 1-3LH0S92 (1-1SC5QGJ) y Certificado de Factibilidad N° 004258 – 03.05.2019 de agua potable y alcantarillado de aguas servidas.

4. Referido al literal h), artículo 3 del RSEIA, para las actuales y futuras obras a desarrollarse

Titular indica que:

- i. *El proyecto no contempla tratamiento de aguas servidas Se adjunta factibilidad sanitaria y certificado de dotación (en anexo 2)*
- ii. *El proyecto no incorpora vías a la vialidad existente. El proyecto se emplaza en área urbana.*
- iii. *El proyecto se emplaza sobre una superficie de terreno de 2.956,14m² equivalente a Ha 0,296*
- iv. *El proyecto es en una sola etapa y considera 145 departamentos*
- v. *Se consideran 181 estacionamientos vehiculares (157 para viviendas y 24 de uso exclusivo para visitas).*

Dado lo anterior es posible concluir, respecto a la hipótesis de elusión al SEIA:

Para el análisis del h.1.1:

- El Proyecto no se emplaza en un área rural o de extensión urbana. De acuerdo a sus certificados, autorizaciones y sus modificaciones, este está ubicado en un área urbana.
- El Proyecto, de acuerdo al requisito sobre un sistema propio de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, el Titular presenta los antecedentes que permiten aseverar que las viviendas se conectarán a la red pública de agua potable y recolección de aguas servidas, por lo tanto, no tendrán un sistema propio en estas materias.

Para el análisis del h.1.2:

- Respecto a la incorporación al dominio público de vías expresas o troncales, es posible indicar que el proyecto no considera este tipo de incorporación.

Para el análisis del h.1.3:

- Respecto a la superficie de ocupación del proyecto, referido a aquellas áreas donde se intervendrán, de acuerdo al instructivo estas deberán considerar superficie con intervención real (obras y acciones). Es así como es posible indicar que la superficie construida de acuerdo a los planos de edificación es 0,296hectáreas en total.
- Respecto a la construcción de viviendas, estas indican que serán en total 145 viviendas en total.

Para el análisis del h.1.4:

- Respecto a la capacidad de los edificios de uso público, no aplica ya que solo se construyen viviendas.
- Respecto al N° de estacionamientos, titular indica que el proyecto contempla 181 estacionamientos.

Con el anterior análisis es posible indicar que El proyecto no corresponde a uno listado en el artículo 10 de la Ley 19.300, específicamente en el literal h),

5.2 Análisis de Elusión – literal p)

Número de hecho constatado: 2

Documentación revisada:

Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

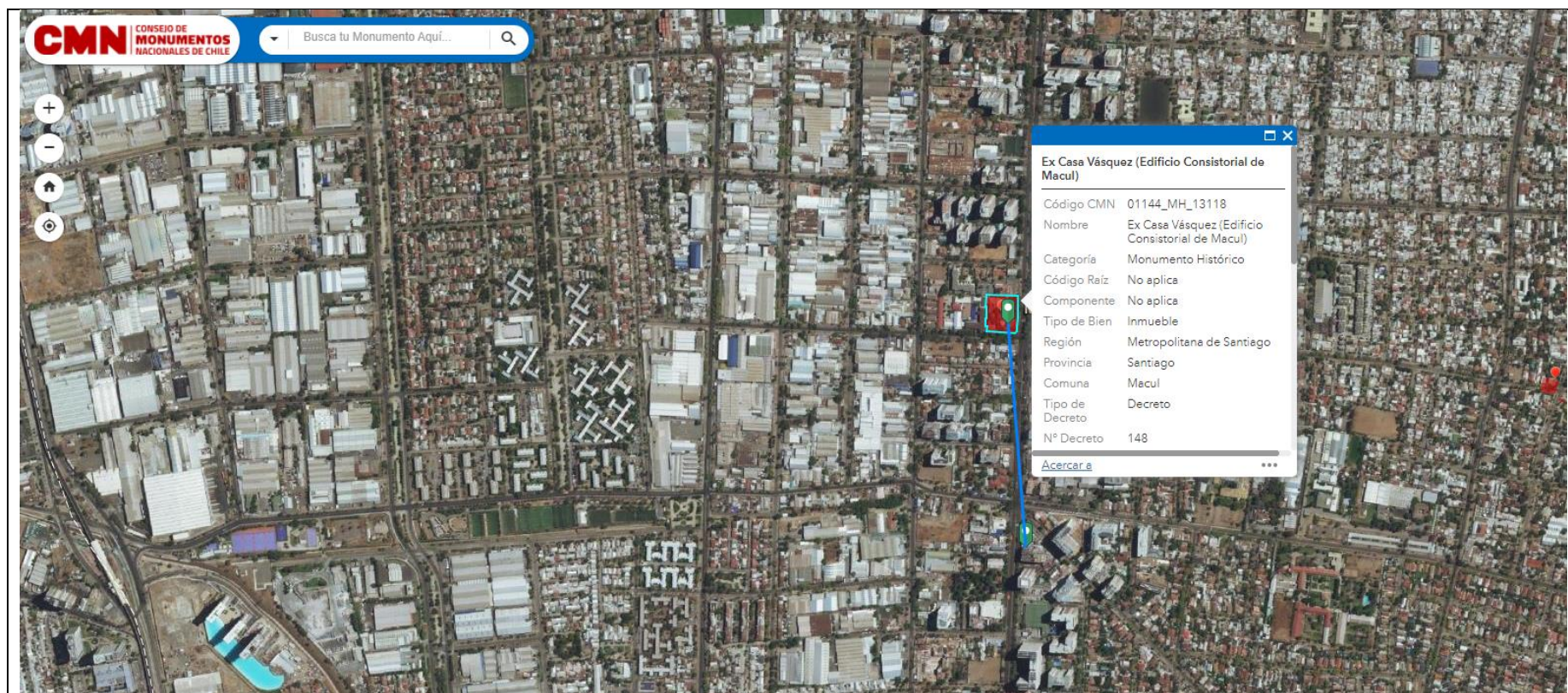
Artículo 10.- Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:

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 o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.

Hechos constatados:

I. Respecto a la Ubicación de emplazamiento del proyecto:

Se revisa portal de monumentos y base de datos IDE áreas protegidas para el SEA encontrándose que el proyecto se encuentra a 445m De Ex Casa Vasquez (Edificio Consistorial de Macul) como se aprecia en imagen a continuación:



El proyecto se emplaza en zona urbana la cual ya tiene edificaciones en altura, no interviniendo la zona en la que se emplaza ni las costumbres de la población donde se encuentra.

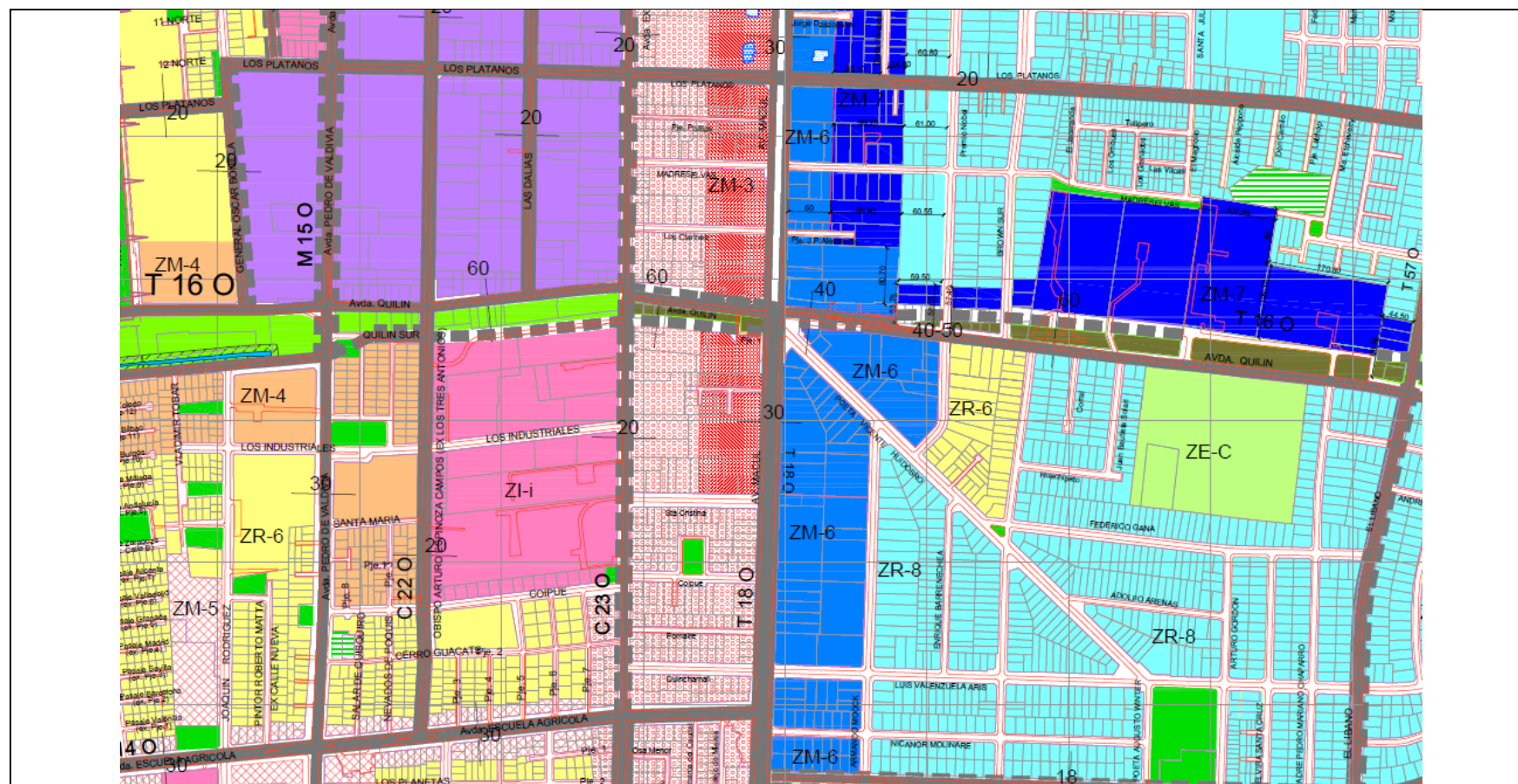


Figura 1. PRC de Macul zonificación donde se emplaza el Proyecto Smart Macul ZM-6 Zona Residencial Mixta Densidad Media

Dado lo anterior es posible concluir:

- Que, el proyecto se encuentra cercano (445m) De Ex Casa Vásquez (Edificio Consistorial de Macul) catalogado como Monumento Histórico, no obstante no afecta el monumento, no interviniendo la zona en la que se emplaza ni las costumbres de la población donde se encuentra.

5.3 Análisis de Elusión – literal s)

Número de hecho constatado: 3

Documentación revisada:

Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente.
--

Artículo 10.- 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:

s) Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie.

Hechos constatados:

I. <u>Ubicación del Proyecto:</u>
--

El proyecto se encuentra emplazado avda. Macul 3474, comuna de Macul, Región Metropolitana. Dada su ubicación, principalmente rodeado de un entorno urbano, este no se encuentra cercano a ninguna zona en la cual pueda significar una alteración a lo indicado en el artículo 10 letra s) tal como se aprecia en la figura 2, el humedal más cercano (Parque Quebrada de Macul) se encuentra a más de 6 km.

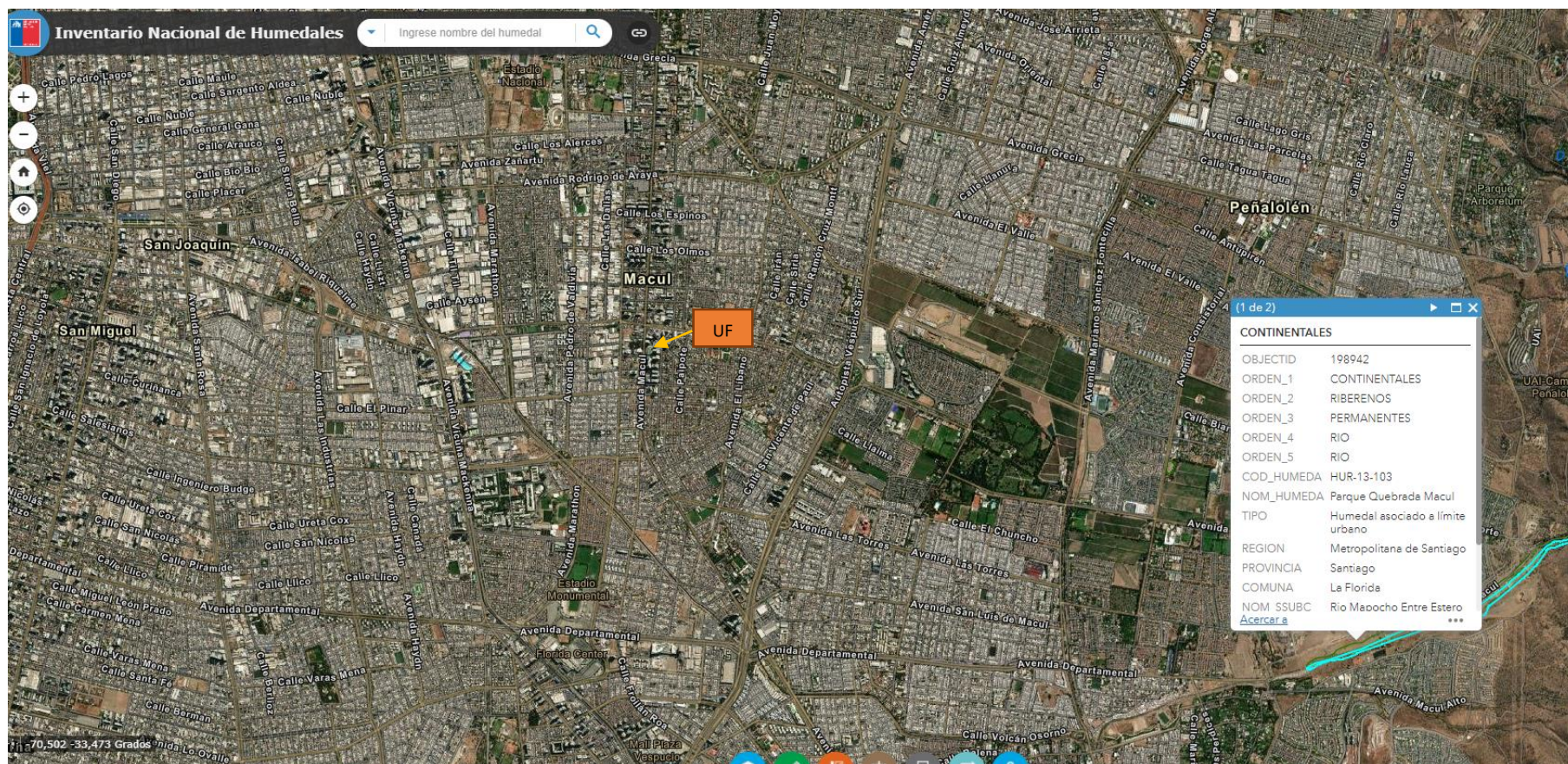


Figura 2. Ubicación de la UF respecto del Parque Quebrada de Macul, humedal mas cercano a la UF

Fuente: <https://arcgis.mma.gob.cl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=126afa5128254bc699b75a730439bb40>

Dado lo anterior es posible concluir que el emplazamiento del proyecto no se encuentra cercano a un humedal o turbera (el humedal mas cercano se encuentra a 6,44 km aprox.) por lo que no debe ser sometido al SEIA bajo el artículo 10 letra s) de Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

5 CONCLUSIONES

En consideración a los hechos constatados por medio del examen de información y actividad de inspección ambiental, es posible indicar que:

- El proyecto no corresponde a uno listado en el artículo 10 de la Ley 19.300, específicamente en el literal h.1.3), dado que considera 145 viviendas, estando por debajo del límite de las 300 viviendas establecido en el literal indicado, así mismo con el número de estacionamientos (literal h.1.4). por lo que debe tenerse en consideración su posible evaluación ambiental.
- Para efectos del artículo 10, letra p) de la Ley 19.300 y, complementariamente el ORD N°161081/2016 del SEA, que Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, e instruye sobre la materia” consideran los Inmuebles de Conservación Histórica como áreas bajo protección oficial para efectos del SEIA, por lo tanto, es posible indicar que el proyecto se encuentra a 445m de un Monumento histórico, no obstante el área ya se encuentra rodeada de edificios de altura y la construcción del proyecto no afecta directamente la infraestructura del mismo ni las costumbres de la población alrededor.
- El emplazamiento del proyecto no se encuentra cercano a un humedal o turbera (el humedal más cercano se encuentra a 6,44 km aprox.) por lo que no debe ser sometido al SEIA bajo el artículo 10 letra s) de Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

Dicho resultado no obsta a que en el futuro se realicen nuevos procedimientos de fiscalización ambiental, y no lo exime de ninguna clase de responsabilidad que pudiese contraer por cualquier hallazgo respecto del instrumento que lo regula, 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 misma por el fiscalizador.

6 ANEXOS

1	Acta de Inspección Ambiental de 27 de enero de 2021.
2	Carta s/n Responde a requerimiento en acta: Anexo 1 emplazamiento y dimensiones Anexo 2 Cronograma de ejecución de las obras de construcción Anexo 3 Certificado de agua potable y alcantarillado emitido por aguas andinas Anexo 4 respuestas a literales de ingreso SEA