







Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

EDIFICIO LAZO 1350-SAN MIGUEL

DFZ-2022-563-XIII-SRCA

ABRIL 2022

	Nombre	Firma
Aprobado	Claudia Pastore H.	 Firma recuperable X  _____ Claudia Pastore H. División de Fiscalización Firmado por: a7779fa7-39ae-4926-ad3b-032803100c27
Elaborado	Marlies Sepúlveda S.	 Firma recuperable X  _____ Marlies Sepúlveda Sandoval División de Fiscalización Firmado por: 47f07d8f-d328-4ba8-978b-70bbccc60169

Contenido

Contenido	1
1 RESUMEN.....	4
2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA.....	5
2.1 Antecedentes Generales	5
2.2 Ubicación y Layout.....	4
3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN	6
3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización.....	6
3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental	6
4 REVISIÓN DOCUMENTAL	6
4.1 Documentos Revisados	6
5 HECHOS CONSTATADOS	7
5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA.....	7
6 CONCLUSIONES.....	11
7 ANEXOS.....	11

1 RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados de la actividad de examen de la información realizado por la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA), a la unidad fiscalizable “Edificio Lazo 1350- San Miguel”, localizada en calle Lazo 1350, comuna de San Miguel, Región Metropolitana.

El motivo de la actividad de fiscalización ambiental correspondió a una denuncia por posible elusión al sistema de evaluación de impacto ambiental de un proyecto inmobiliario de viviendas, habiendo generado emisiones acústicas y atmosféricas durante su construcción y otras externalidades a población vecina.

El proyecto fiscalizado consiste en un edificio de 18 pisos, 286 departamentos, 80 estacionamientos de automóviles y 40 estacionamientos de bicicletas.

De las actividades de fiscalización ambiental desarrolladas, se logró verificar que el proyecto “Edificio Lazo 1350 – San Miguel” del titular Arrendamientos Lazo 1350 SpA, no cumple con las características de un proyecto que corresponda someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

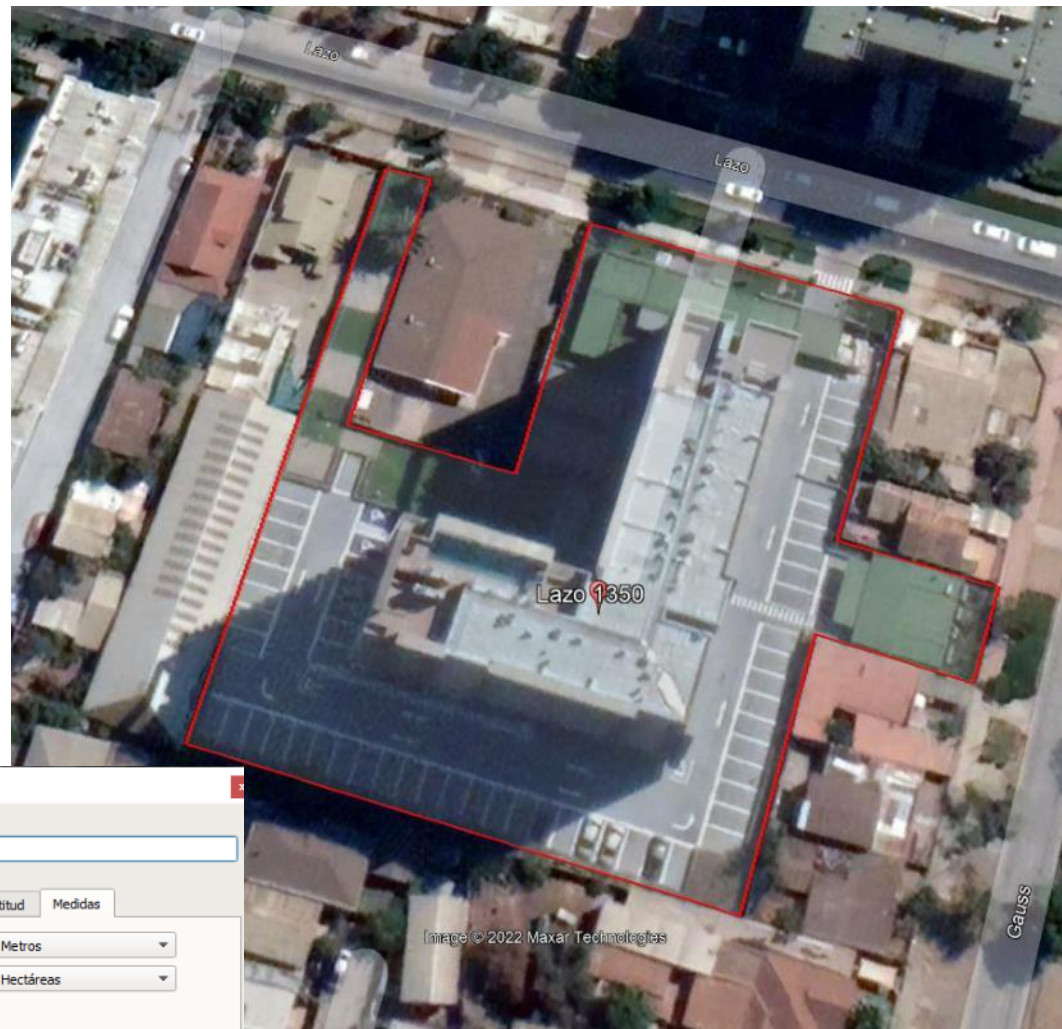
2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Edificio Lazo 1350- San Miguel	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En construcción
Región: Metropolitana	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Calle Lazo N°1350, comuna de San Miguel
Provincia: Santiago	
Comuna: San Miguel	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Arrendamientos Lazo 1350 SpA	RUT o RUN: 76.902.059-4
Domicilio titular: Flor de Azucenas N°111, Piso 11, Las Condes	Correo electrónico: eurosecretaria@eurocorp.cl
	Teléfono: 225973181
Identificación del representante legal: Roberto González Fourcade	RUT o RUN: 12.017.669-2
Domicilio representante legal: Flor de Azucenas N°111, Piso 11, Las Condes	Correo electrónico: --
	Teléfono: --
Fase de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Recepción parcial de obras definitivas por parte de la Dirección de Obras Municipales de San Miguel.	

2.2 Ubicación y Layout

Figura 1. Mapa de ubicación (Fuente: Google Earth pro. Fecha imagen: Noviembre, 2021)



Coordenadas UTM de referencia: DATUM WGS 84

Huso:19 S

UTM N:

UTM E:

Ruta de acceso: Por Avenida José Miguel Miguel Carrera, pista al sur, girar en calle Lazo y continuar hasta el número 1350, vereda sur.

3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo		Descripción	
X	No programada	X	Denuncia
			Autodenuncia
			De Oficio
			Otro
		Motivo: Denuncia Id 1620-XIII-2021. Posible elusión al sistema de evaluación de impacto ambiental por un proyecto inmobiliario de viviendas y emisiones asociadas a la etapa de construcción.	

3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

- Hipótesis de 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	Organismo encomendado	Observaciones
1	Carta de respuesta del titular con antecedentes	Documentación solicitada al titular	--	Respuesta entregada fuera de plazo

5 HECHOS CONSTATADOS

5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA

Número de hecho constatado: 1
Documentación Revisada: Id 1.
Resultado examen de Información: a. Respecto del examen de la información, es posible indicar que: - El proyecto inmobiliario Lazo 1350 consiste en un edificio de departamentos, de 18 pisos, un subterráneo, 286 viviendas, 80 estacionamientos de automóviles y 40 estacionamientos de bicicletas, lo que consta en los permisos de edificación otorgados por la Municipalidad de San Miguel: N°19/2018; 30/2019; 70/2019; y, la última modificación el Certificado N°30/2021. La empresa a cargo de la construcción del proyecto es Euroconstructora SpA, RUT: 99.586.830-K. - El proyecto se emplaza en un predio de 0,4 há (Figura 1), fusión de varios lotes según lo indicado en permisos de edificación. - Las obras de construcción del edificio iniciaron en el mes de julio de 2019, y el término de las obras en el mes de diciembre de 2021. - El edificio cuenta con recepción parcial de obras definitivas por parte de la Dirección de Obras Municipales de San Miguel, lo que consta en Certificado N°86 de fecha 19 de diciembre de 2021, en el cual se reciben, entre otros, 284 viviendas, quedando pendientes la recepción de dos unidades. - Al momento de la fiscalización el edificio se encuentra construido, con obras pendientes de paisajismo, pavimentación y aguas lluvias.
Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación: Ley N°19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente, Artículo 8°. <i>Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10° sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley.</i> Ley N°19.300/1994, Ley 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>h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.</i> DS N°40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente, Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental Artículo 3°.- Tipos de proyectos o actividades. <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>h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.</i> <i>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: [...]</i>

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

[...]

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

- i) En cuanto al primer requisito, el proyecto fiscalizado se ubica en la Región Metropolitana la cual se encuentra declarada como zona saturada por material particulado fino respirable MP 2.5 mediante Decreto Supremo N°67/2014 del Ministerio del Medio Ambiente.
- ii) En cuanto al segundo requisito, el proyecto Edificio Lazo 1350 es un proyecto inmobiliario de 286 viviendas de departamentos, en un edificio de 18 pisos, el cual cuenta con recepción parcial de obras definitivas por parte de la I. Municipalidad de San Miguel, con fecha diciembre de 2021.
- iii) En cuanto al requisito del literal h.1.3, el proyecto no cumple con este, puesto que el proyecto considera la construcción de 286 viviendas en una superficie de 0,4há.
- iv) Respecto a la ubicación del proyecto al área bajo protección oficial más cercana, se puede determinar que el “Edificio Lazo 1350 – San Miguel” no se encuentra en y/o próxima a un área bajo protección oficial según los requisitos descritos en el literal p) del RSEIA, vigente al momento del inicio de la construcción del proyecto. El área bajo protección oficial más cercana, actualmente, corresponde al Santuario de la Naturaleza Quebrada de la Plata, ubicada a aproximadamente a 20 kilómetros de distancia en dirección sur poniente de la Unidad Fiscalizable (Figura 3).

De acuerdo a lo anterior es posible determinar que el proyecto no requeriría el ingreso al SEIA dado que no cumple los requisitos establecidos en la ley 19.300.

Cabe agregar que otras materias denunciadas corresponden a la emisión de material particulado y ruido durante la etapa de construcción. Sin embargo, al momento del ingreso de la denuncia el edificio se encontraba ya construido y en fase de terminaciones (Fotografías 1 y 2) y, según lo expresado en el texto de la denuncia, dichas molestias fueron percibidas durante la etapa de construcción, por lo cual, al momento de la denuncia, ya habían cesado.

Registros

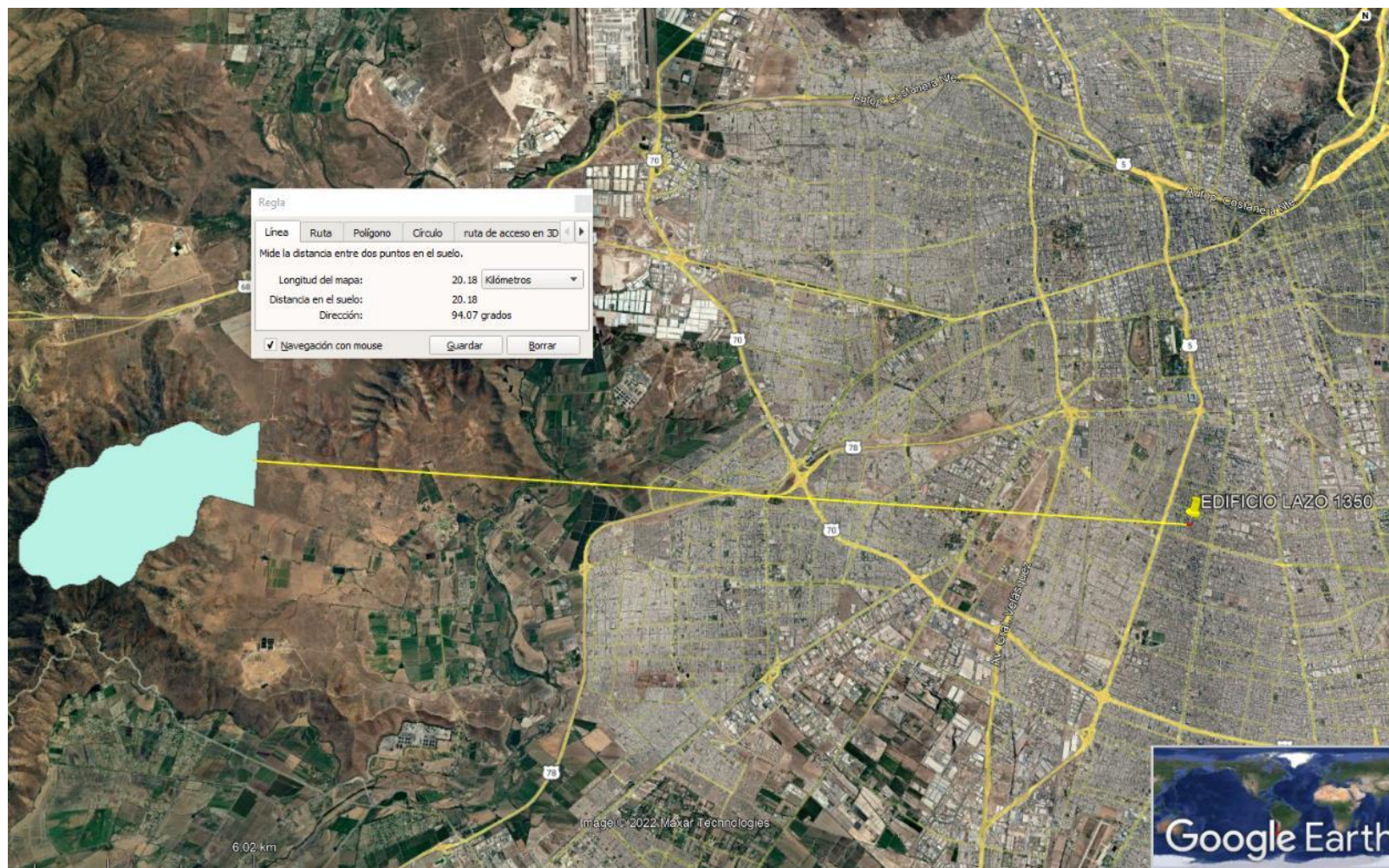


Figura 3

Fuente: <http://bdrnap.mma.gob.cl/buscador-rnap/#/busqueda?p=0>

Descripción del medio de prueba: Ubicación de la Unidad Fiscalizable respecto al área de protección oficial más cercana, Santuario de la Naturaleza Quebrada de La Plata

Registros



Fotografía 1.		Fecha: --		Fotografía 2.		Fecha: --	
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19	Norte: --	Este: --		Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19	Norte: --	Este: --	
Descripción del medio de prueba: Estado del proyecto al momento de la denuncia. Edificio construido en fase de terminaciones. Fuente: Expediente de denuncia 1620-XIII-2021.				Descripción del medio de prueba: Edificio construido, en fase de terminaciones al momento de la denuncia. Fuente: Expediente de denuncia 1620-XIII-2021.			

6 CONCLUSIONES

En relación a los antecedentes y hechos analizados, el proyecto Edificio Lazo 1350 del titular Arrendamientos Lazo 1350 SpA, no cumple con las características de un proyecto que corresponda someterse al Sistema de Evaluación Ambiental.

7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Res. Exta N°07/2022 SMA. Requiere información que indica
2	Carta de respuesta del titular