



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL
Requerimiento de Ingreso al SEIA

DFZ-2022-130-XIII-SRCA

PROYECTO EDIFICIO ROBINSON CRUSOE

MAYO 2022

	Nombre	Firma
Aprobado	Claudia Pastore H	<input checked="" type="checkbox"/> Firma recuperable  Claudia Pastore Herrera División de Fiscalización Firmado por: a7779fa7-39ae-4926-ad3b-032803100c27
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)	12
5.3 Análisis de Elusión – literal s).....	15
5 CONCLUSIONES.....	17
6 ANEXOS.....	17

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 “PROYECTO EDIFICIO ROBINSON CRUSOE” del titular Inmobiliaria PY S.A., emplazado en la comuna de Las Condes, 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 entre las calles Fontana Rosa N° 7115- 7175 y Robinson Crusoe N° 1115, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, proyecto que correspondería a la construcción de dos edificios con 9 pisos cada uno con un total de 60 departamentos y 109 estacionamientos ocupando un área total de 0.25ha.

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 60 viviendas, estando por debajo del límite de las 300 viviendas establecido en el literal indicado así mismo el área de emplazamiento es inferior a 7ha, 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 1km de un Monumento histórico, y a su alrededor 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 1.8 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.

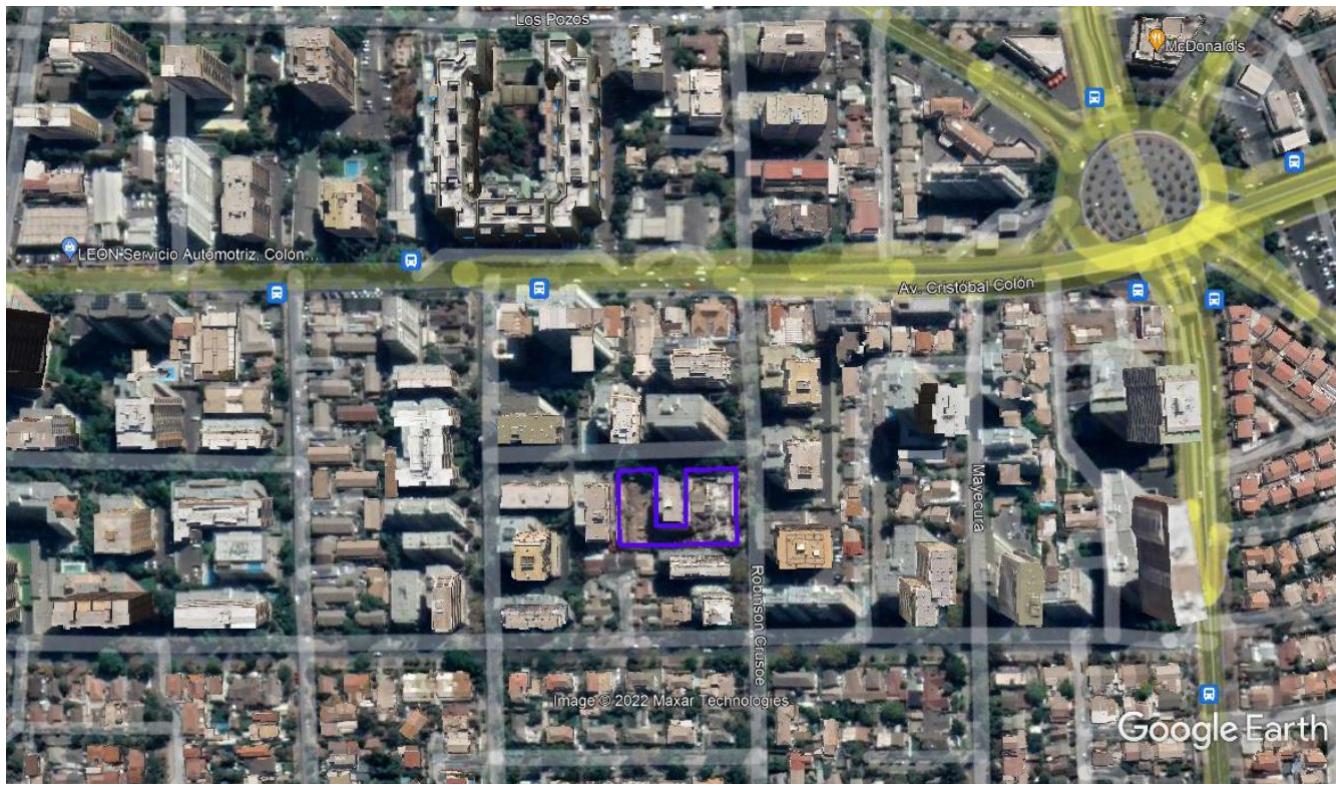
2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Proyecto Edificio Robinson Crusoe	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En construcción
Región: Metropolitana	Ubicación específica de la unidad fiscalizable:
Provincia: Santiago	Calle Fontana Rosa N° 7115- 7175 y Calle Robinson Crusoe N° 1115, comuna de Las Condes, Región Metropolitana
Comuna: Las Condes	
Titular de la unidad fiscalizable: Inmobiliaria PY S.A.	RUT o RUN: 96.641.860-5
Domicilio titular(es): Phillips 84, Santiago, Región, Región Metropolitana	Correo electrónico: cbarros@py.cl Teléfono: (2) 2439 3500
Identificación representante legal: Claudio Barros Montenegro	RUT o RUN: -----
Domicilio representante(s) legal(es): -----	Correo electrónico: ----- Teléfono: -----

2.2 Ubicación y layout

Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: Titular 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
		1325-XIII-2021. - de fecha 09 de septiembre 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	1325-XIII-2021. -. de fecha 09 de septiembre de 2021La materia relevante corresponde a la elusión al SEIA.	SMA
2	RE N°641 de la SMA de fecha 29 de abril del 2022	SMA
3	Carta S/N responde a RE N°641/2022 de la SMA , fecha 10 de mayo 2022.	Inmobiliaria PY 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 3º.- 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:

"Con fecha 18 de agosto de 2021, mediante la plataforma de acceso a la información pública, se solicitó al Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), toda la información ambiental (Ej.: DIA, EIA, Consulta de Pertinencia, RCA, o respuesta a la consulta de pertinencia, ICSARA, reportes de cumplimiento de Compromisos Ambientales Voluntarios, mediciones de ruido, etc.) relativa al proyecto inmobiliario "CRUSOE 1115", ubicado en la comuna de Las Condes, Santiago, de titularidad de Inmobiliaria Proyección S.A. (Solicitud N°AW004T0005416). Con fecha 6 de septiembre de 2021, mediante Documento Digital N°202113103270, el SEA respondió a la referida solicitud, indicando que, revisados los antecedentes y presentaciones de su plataforma, no existe registro que a la fecha se haya ingresado un proyecto o actividad mediante EIA o DIA que se relacione al proyecto CRUSOE 1115. No obstante lo anterior, concluye su carta indicando que, al tratarse de un proyecto inmobiliario,

requeriría su ingreso al SEIA. Efecto en Medio Ambiente: De acuerdo a lo indicado por el SEA, el proyecto CRUSOE 1115 debió ingresar obligatoriamente al SEIA, debido a su tipología, de conformidad con el artículo 10, letra h.1) de la ley 19.300. Esto es, por tratarse de un proyecto inmobiliario. En virtud de lo anterior, se trataría en principio de un proyecto que no cuenta con calificación ambiental, debiendo tenerla, justamente para poder determinar los impactos ambientales del mismo en el medio ambiente y en la salud de las personas. Cabe señalar que desde que la comuna de Las Condes entró a fase 3 (julio de 2021), la Inmobiliaria Proyección comenzó con la ejecución de las obras, lo que incluye, entre otras cosas: traslado de camiones de alto tonelaje, movimientos de tierra, excavaciones, levantamiento de cierres perimetrales, etc..”

Al respecto se revisó el sitio web del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental: <https://www.sea.gob.cl/>, para saber si este había hecho ingreso, encontrándose que con fecha 15-11-2021, el titular tiene sometida análisis ante el SEA una consulta de pertinencia de ingreso, el cual estaba a la espera de respuesta.

II. Respecto al Requerimiento de Información RE N°641/2022 de la SMA

A través de RE N°641/2022 esta Superintendencia realizó requerimiento de información a Inmobiliaria PY S.A, requiriendo la siguiente información:

- a) Respecto a las obras de construcción del proyecto inmobiliario Edificio Robinson Crusoe, incluida las obras de urbanización:
 - i. Presentar a través de un layout o KMZ actualizado, las obras que se ejecutan y la proyección de ellas.
 - ii. Adjuntar cronograma de ejecución de las obras de construcción, especificando la etapa actual.
 - iii. 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 la obra. En caso que estos no se cuenten para su construcción y operación, se deberá justificar adecuadamente.
- b) Referido al literal h), artículo 3 del RSEIA, 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

Otorgando un plazo de 5 días hábiles para la entrega de la información (siendo enviada vía correo electrónico el 04.05.2022).

Con fecha 10 de mayo del 2022 titular respondió la RE N°641/2022.

1. Obras en ejecución y layout del proyecto

Respecto de las obras de construcción del proyecto titular adjunta la ubicación y fotos del proyecto que dan cuenta del avance en terreno (Figura 1. y Fotografías en anexo). Destacándose que el proyecto consta de 2 torres con un área común en medio.

Titular adjunta cronograma de ejecución de las obras de construcción teniéndose el inicio de obras el 01.07.2021 y su finalización sería el 06.07.2023, en la actualidad se encuentra en la obra gruesa de la Torre A e iniciando la Torre B.

Titular adjunta Respuesta a Consulta de Pertinencia entregada por el SEA a través de Resolución Exenta N°202213101101 respecto de la construcción del Proyecto Edificio Robinson Crusoe, teniéndose: Resuelvo 1. Indica que, el Proyecto “Edificio Robinson Crusoe”, no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución.

Referido al literal h), articulo 3 del RSEIA,

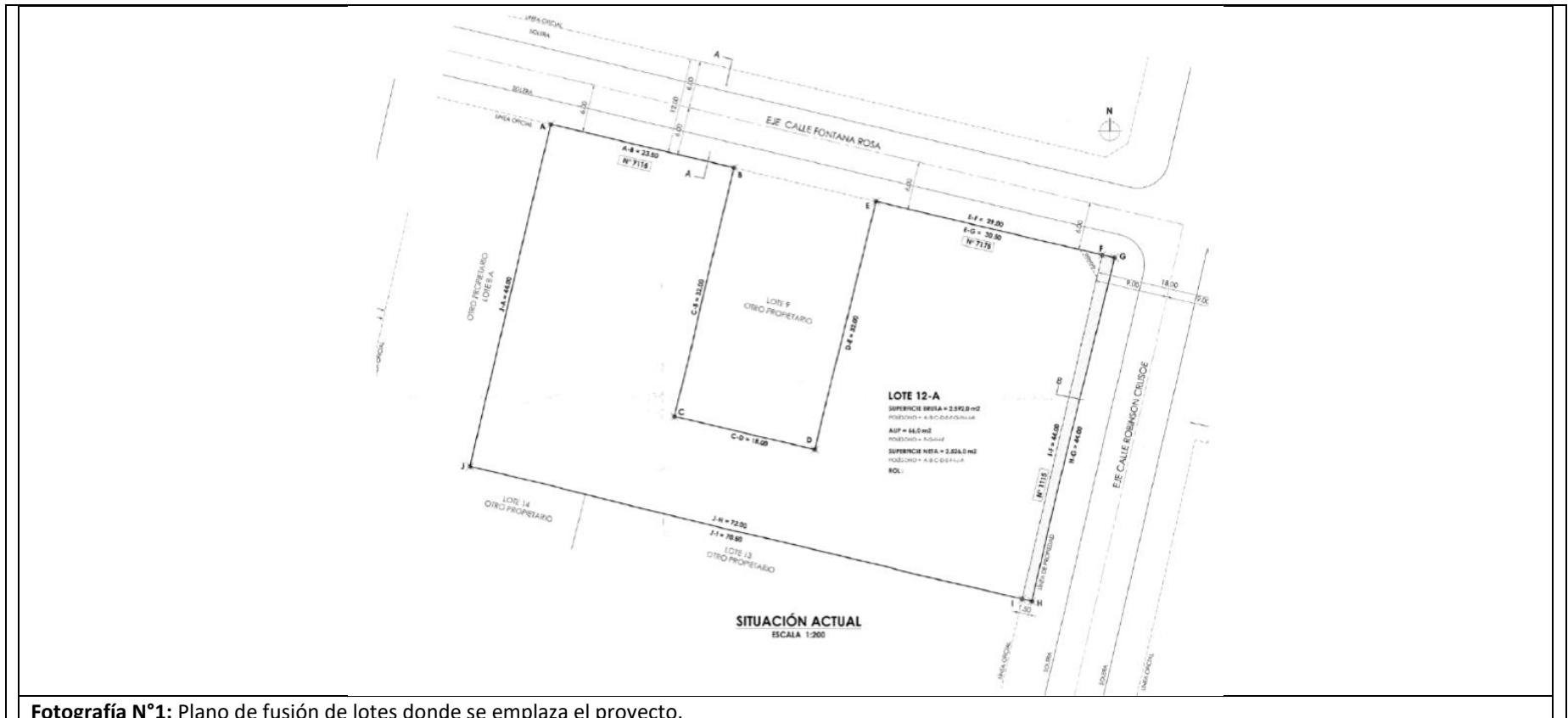
Las obras de distribución de agua potable y alcantarillado domiciliario, cuentan con factibilidad de Aguas Cordillera N°001171 actualizada al 26-07-2021 y con aprobación del proyecto N°003266 del 28-10-2021. Ambos documentos se adjuntan. El proyecto de agua potable consiste en la conexión a matriz de AC de diámetro D=150mm en costado poniente Robinson Crusoe, el proyecto de alcantarillado de aguas servidas con empalme a colector de HS de diámetro D=200mm que se encuentra en costado poniente de Robinson Crusoe y costado sur de Fontana Rosa. El diseño de las redes interiores del conjunto se realizaron según lo establecido en la NCh 691 y al Reglamento de Instalaciones Domiciliarias de Agua Potable y Alcantarillado.

Referido a 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.

Titular indica que El proyecto no contempla la incorporación al dominio nacional de uso público ninguna vía expresa ni troncal. Se adjunta Certificado de informes previos N°1362 actualizado al 14-05- 2020, para verificar que el proyecto enfrenta 2 vías: Fontana Rosa y Robinson Crusoe, ambas con clasificación de vial Local, la calle Robinson Crusoe tiene una afectación de 1.5mt para dar cabida al perfil completo de 18mts. El conjunto cuenta con proyecto de pavimentación aprobado en SERVIU con el número 85793 de fecha 21-04-2021.

Referido a la superficie total de emplazamiento del proyecto. Especificar claramente la superficie expresada en hectáreas (Ha).

Titular indica que la superficie del terreno en el cual se emplaza el proyecto es de 0.25has. se adjunta plano de fusión de lotes y permiso de edificación en los cuales se indica la superficie, expresada en m². (Fotografía 1)



Fotografía N°1: Plano de fusión de lotes donde se emplaza el proyecto.

Referido al N° de viviendas total construidas o a construir en el proyecto. Si esta fuese en etapas, indicar la cantidad Total.

El proyecto considera la construcción total de 60 viviendas, las cuales están siendo construidas en una única etapa. La información está contenida en el permiso de edificación N°145 del 25-10-2019.

Referido al N° de estacionamientos, indicar la cantidad Total.

Titular indica que El proyecto considera un total de 109 estacionamientos para vehículos que incluyen 11 estacionamientos para visitas y 3 para personas con movilidad reducida. Esta información está contenida en el permiso de edificación N°145 del 25-10-2019. En este sentido se adjunta ORD.SM/AGD/N°10028 del 14-10-2019, SEREMI Transporte que concluye que el proyecto no requiere de la presentación de un Informe Vial Básico (IVB).

Adicionalmente esta Superintendencia revisó la pertinencia ingresada al SEA (<https://pertinencia.sea.gob.cl/api/public/expediente/PERTI-2021-24928>) corroborando la información entregada por el titular (en anexos). En la cual se indica bajo Resolución Exenta N°202213101101 en su primer resuelvo “Que, el Proyecto “Edificio Robinson Crusoe”, no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución”

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 0,296 hectáreas en total.
- Respecto a la construcción de viviendas, estas indican que serán en total 60 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 109 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.

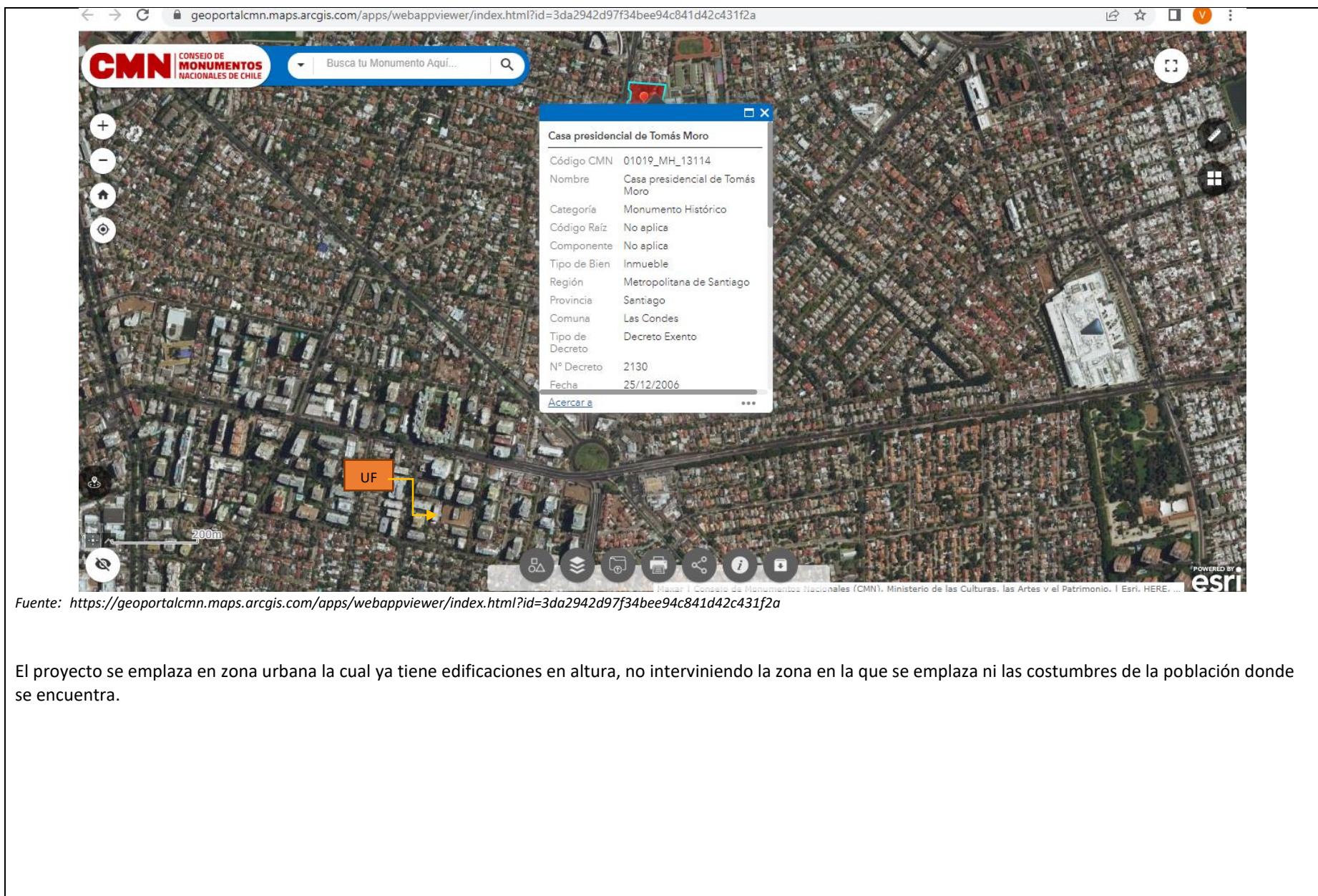
Artículo 10.- Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:

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 1km (aprox.) Casa presidencial de Tomás Moro 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.

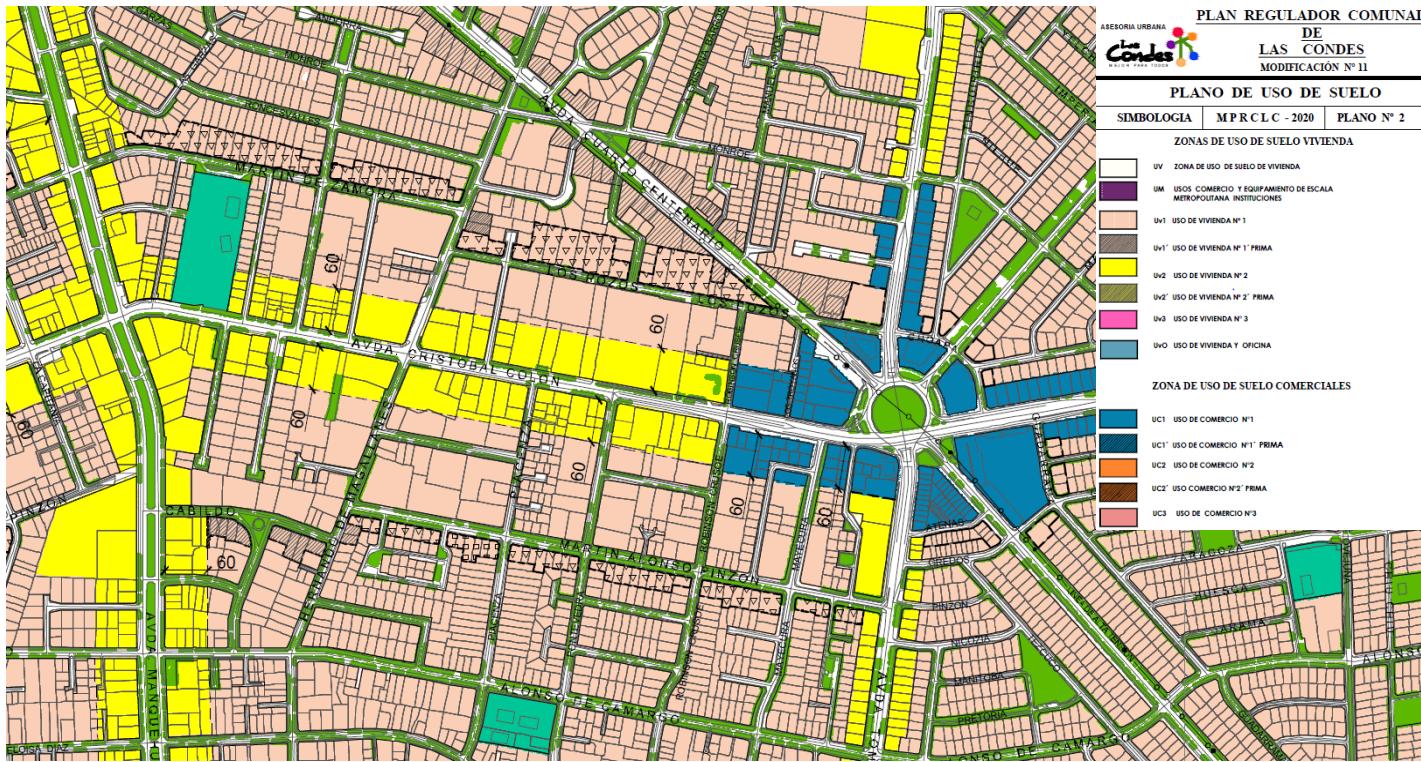


Figura 2. PRC de Las Condes zonificación donde se emplaza el Proyecto Robinson Crusoe Uv1 Uso de vivienda N°1

Dado lo anterior es posible concluir:

- Que, el proyecto se encuentra a 1km Casa presidencial de Tomás Moro 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 riparia, 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. Ubicación del Proyecto:

El proyecto se encuentra emplazado entre las calles Fontana Rosa N° 7115- 7175 y Robinson Crusoe N° 1115, comuna de Las Condes, 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 3, los humedales más cercanos al proyecto son: Humedal San Ramón(1,8Km), Humedal San Ramon 2 (2.2km) y Humedal Apoquindo (2.7km), encontrándose a más de 2 km (aprox).

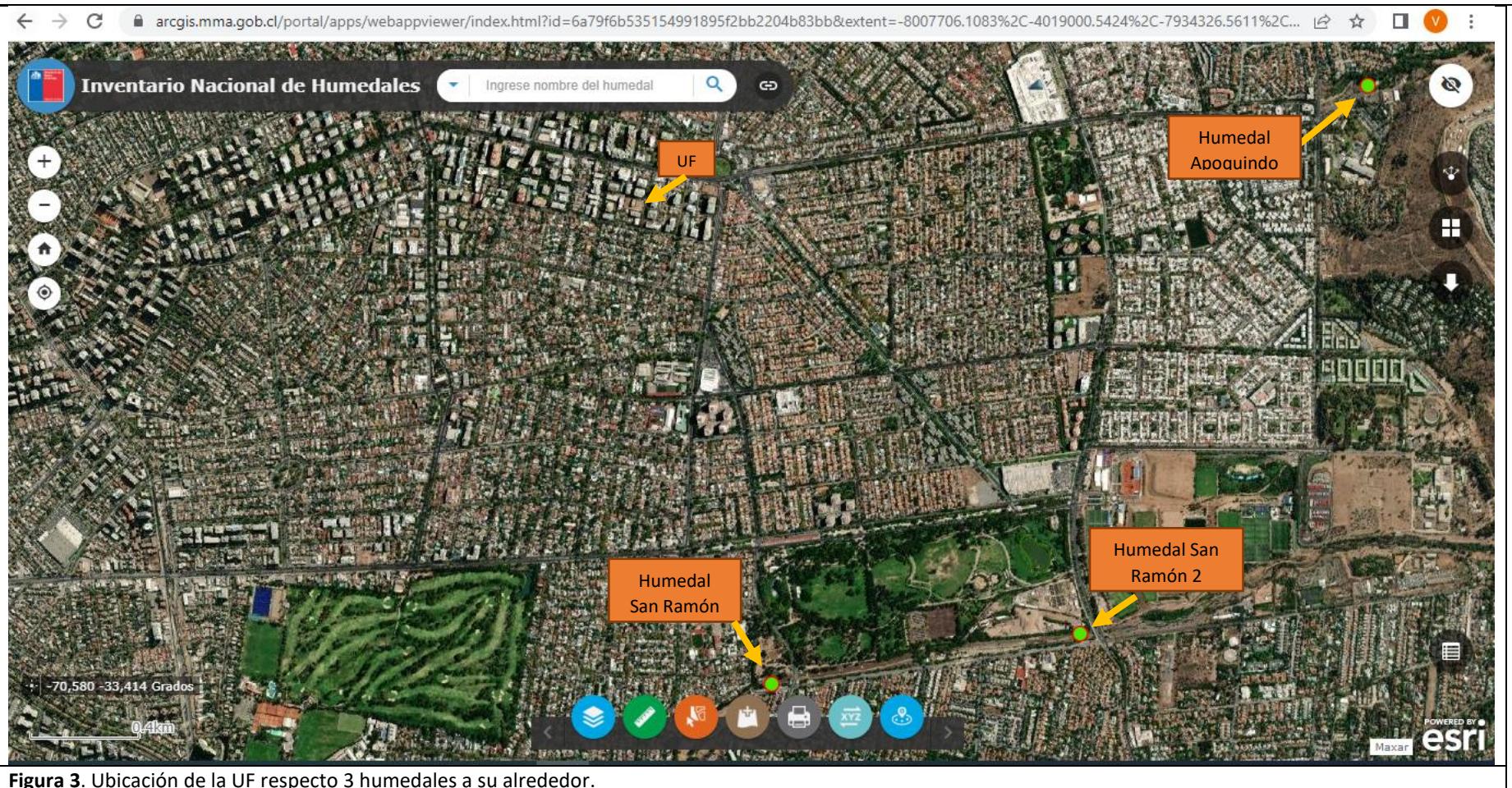


Figura 3. Ubicación de la UF respecto 3 humedales a su alrededor.

Fuente: <https://gis.mma.gob.cl/portal/home/webmap/viewer.html?useExisting=1&layers=1399c2cc07694f9893f0297100cb83a2>

Dado lo anterior es posible concluir que el emplazamiento del proyecto no se encuentra cercano a un humedal o turbera (el humedal más cercano se encuentra a 1.8 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 60 viviendas, estando por debajo del límite de las 300 viviendas establecido en el literal indicado así mismo el área de emplazamiento es inferior a 7ha, 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 1km de un Monumento histórico, y a su alrededor 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 1.8 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	1325-XIII-2021.De fecha 09 de septiembre de 2021La materia relevante corresponde a la elusión al SEIA.
2	RE N°641 de la SMA de fecha 29 de abril del 2022
3	Carta S/N responde a RE N°641/2022 de la SMA, fecha 10 de mayo 2022.