



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL
Requerimiento de Ingreso al SEIA

DFZ-2022-1281-XIII-RCA

EDIFICIO VISTA VIVACETA

JUNIO 2021

	Nombre	Firma
Aprobado	Claudia Pastore H.	
Elaborado	María Alicia Cavieres P.	



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) y s).....	10
5 CONCLUSIONES.....	13
6 ANEXOS.....	13



1 RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental realizadas por la Superintendencia del Medio Ambiente, a la unidad fiscalizable “Edificio Vista Vivaceta” del titular Constructora PACAL S.A., emplazado en la comuna de Conchalí, Región Metropolitana. La actividad de examen de información tiene su origen una denuncia recepcionada en esta SMA. Dado lo anterior, la actividad se desarrolla en base a las materias denunciadas, las que corresponden a la eventual elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

El proyecto “Vista Vivaceta”, tiene como objetivo la construcción de un conjunto habitacional conformado por 2 edificios iguales de 14 pisos de altura y 2 niveles subterráneos. Contempla un total de 426 departamentos y 340 estacionamientos vehiculares, en la comuna de Conchalí.

En consideración a los hechos constatados en la actividad de fiscalización ambiental, es posible constatar que el proyecto fue evaluado ambientalmente a través del Proyecto “Vista Vivaceta” el cual fue calificado ambientalmente favorable por la Resolución de Calificación Ambiental N°306/2017, por lo que no ha eludido el Sistema de Evaluación Ambiental



2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Edificio Vista Vivaceta	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En construcción
Región: Metropolitana	Ubicación específica de la unidad fiscalizable:
Provincia: Santiago	
Comuna: Conchalí	
Titular de la unidad fiscalizable: Constructora PACAL S.A.	RUT o RUN: 84.439.900-6
Domicilio titular(es): San Pio X N°2460, Of 404, Providencia.	Correo electrónico: rodrigo.castro@pacal.cl
	Teléfono: 2 24302000
Identificación representante legal: Rodrigo Castro Brahm	RUT o RUN: 10.257.356-0
Domicilio representante(s) legal(es): San Pio X N°2460, Of 404, Providencia.	Correo electrónico: rodrigo.castro@pacal.cl
	Teléfono: 2 24302000



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
		1730-XIII-2021 de fecha 30 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	Denuncia 1730-XIII-2021 de fecha 30 de noviembre de 2021.	Ejecución de un proyecto inmobiliario sin contar con autorización ambiental.
2	Resolución exenta N°101 de fecha 20 de enero de 2022.	Requiere Información al Titular respecto al desarrollo del proyecto.
3	Carta s/n de fecha 27 de enero de 2022 y sus anexos.	Responde a la Res. Ex. N°101/2022.
4	Proyecto SEIA "Vista Vivaceta"	https://seia.sea.gob.cl/expediente/ficha/fichaPrincipal.php?modo=normal&id_expediente=2132053317



5 HECHOS CONSTATADOS

5.1. Análisis de Elusión – Literal h)

Número de hecho constatado: 1.

Documentos revisados:

ID1: Denuncia 1730-XIII-2021 de fecha 30 de noviembre de 2021.

ID2: Resolución exenta N°101 de fecha 20 de enero de 2022.

ID3: Carta s/n de fecha 27 de enero de 2022 y sus anexos.

ID4: Proyecto SEIA “Vista Vivaceta”

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. Respetto a la denuncia recepcionada.

Con fecha 30 de noviembre del 2021 se ha recepcionado una denuncia ante esta SMA la cual considera como materia la construcción de un proyecto inmobiliario en la comuna de Conchalí, el cual no contaría con una evaluación ambiental. La materia denuncia sería específicamente: *“la constructora PACAL comenzó a construir viviendas en un paño que correspondía a una fabrica. Esta fábrica se ubicaba desde Vivaceta hacia monseñor miller y desde teniente Ponce hasta la calle aviador Acevedo. Nuestra preocupación radica en las prácticas de ELUSIÓN que estaría manejando la constructora, especialmente con las normas medio ambientales”*.

II. Respetto a el examen de información.

Dadas la materia denunciada, es que se emitió la Resolución Exenta N°101 de fecha 20 de enero de 2022, la cual solicita información a la Inmobiliaria PACAL, en lo siguiente:

- a) Respetto a las obras de construcción del proyecto “Vista Vivaceta I y II”, 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 y sectorial, tales como Resoluciones de Calificación Ambiental (RCA), consultas de pertinencia o cualquier otro antecedente, Permiso de Edificación vigente para los dos edificios, que hayan permitido la ejecución de la obra. En caso que estos no se cuenten para su construcción y operación, se deberá justificar adecuadamente.
 - iv. Especificar si el proyecto la temporalidad de comienzo de los dos edificios, especificando si corresponde a un proyecto en etapas.
- 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. Indicar si los proyectos contemplan edificios de uso público. De ser así, especificar su capacidad y N° de estacionamientos.

Posterior a ello, con fecha 27 de enero de 2022, el Titular dio respuesta al Requerimiento de Información, adjuntando los siguientes antecedentes:

- El proyecto cuenta con RCA N°306 de 2017
- Que corresponde a un proyecto que se esta desarrollando en etapas (evaluadas ambientalmente):
Torre B: Inicio de marzo 2017 a términos de diciembre 2019
Torre A: Inicio septiembre 2022 a términos de septiembre 2024.



- La superficie total de emplazamiento del proyecto corresponde a 0,65 hectáreas.
- No incorpora vías expresas o troncales.
- Considera un total de 426 viviendas distribuidas en 213 en Torre A y 213 en Torre B.

A mayor abundamiento, el contenido de la RCA N°306 de 2017, de la Comisión de Evaluación RM, especifica:

- El proyecto “Vista Vivaceta”, tiene como objetivo la construcción de un conjunto habitacional conformado por 2 edificios iguales de 14 pisos de altura y 2 niveles subterráneos. Contempla un total de 424 departamentos y 379 estacionamientos vehiculares, en la comuna de Conchalí.
- El proyecto no se acoge a lo indicado en el artículo 14 del RSEIA, sin embargo, el desarrollo de la fase de construcción se ejecutará en 2 etapas traslapadas, que tendrán una duración de 38 meses en total.
- La superficie predial corresponde a 6.469,58 m² y la superficie construida corresponde a 28.384,68 m².

Adicionalmente, se resuelve la consulta de pertinencia R.E. N°20221310115 de fecha 10 de enero de 2022, que no requiere ingreso al SEIA, la cual considera:

- (Considerando 4.1.) Aumentar la cantidad de departamentos y disminuir la cantidad de estacionamientos, lo que corresponde al aumento en un 1% de la superficie aprobada ambientalmente. Aumentarían los departamentos de 424 a 426.
- (Considerando 4.2.) Aumento de superficie total de 28.384,68 m² a 28.505,00 m².
- (Considerando 4.3.1.) Reducción de excavaciones en un 23%.
- (Considerando 4.3.1.) Reducción de las emisiones de MP10, producto de la reducción de las excavaciones, en un 13%, alcanzando un 2,12 ton/año, bajo el umbral del PPDA RM.
- (Considerando 4.3.2.) Eliminación de un nivel de subterráneo para la Torre B.
- (Considerando 4.3.2.) Reducción de N° de estacionamientos de 379 a 340.
- (Considerando 4.4.1.) Cambio en el desarrollo de las etapas construyéndose primero la Torre B y posterior la Torre A prolongándose el desarrollo a 42,5 meses.

Con lo anterior, es posible determinar que el proyecto Vista Vivaceta, ubicado en la Comuna de Conchalí, por el Titular Pacal, no ha eludido el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, dado que su evaluación data el año 2017, obteniendo la RCA N°306/2017, permitiendo la ejecución de su proyecto. Adicionalmente, es dable indicar que el proyecto se ha ajustado, en términos generales, a lo establecido en su autorización ambiental.



5.2 Análisis de Elusión – literal p) y 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:

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;

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. Respecto a la denuncia recepcionada.

Con fecha 30 de noviembre del 2021 se ha recepcionado una denuncia ante esta SMA la cual considera como materia la construcción de un proyecto inmobiliario en la comuna de Conchalí, el cual no contaría con una evaluación ambiental. La materia denuncia sería específicamente: *“la constructora PACAL comenzó a construir viviendas en un paño que correspondía a una fábrica. Esta fábrica se ubicaba desde Vivaceta hacia monseñor miller y desde teniente Ponce hasta la calle aviador Acevedo. Nuestra preocupación radica en las prácticas de ELUSIÓN que estaría manejando la constructora, especialmente con las normas medio ambientales”.*

II. Ubicación del proyecto respecto a un área protegida para efectos del SEIA.

Respecto a la cercanía a un Humedal Urbano, es posible determinar que el proyecto inmobiliario “Vista Vivaceta” no se encuentra cercano a un Humedal Urbano, verificado a través del Geoportal del MMA. El humedal urbano más cercano esta ubicado a más de 7 km en línea recta que corresponde al Humedal Urbano Quilicura (HU-0003), por lo tanto, se descarta afectación a Humedal por la construcción y operación del proyecto inmobiliario.



Respecto a la cercanía o afectación del desarrollo del proyecto sobre otra área bajo protección oficial para efectos del SEIA, es posible indicar que el proyecto se ubica en la calle Avenida Fermín Vivaceta 3750, de la Comuna de Conchalí. El área bajo protección oficial para efectos del SEIA más próximo se ubica en la dirección Avenida Independencia N°3499, a unos 0,80 km aproximadamente y correspondería a una Zona de Conservación Histórica Monumento Nacional Histórico “Casa Consistorial Conchalí”, declarada a través del Decreto N°479/2004.

La Casa Consistorial, ubicada en la comuna de Conchalí, constituye un testimonio físico de la antigua Chacra Lo Negrete, siendo su destino original el de residencia de las familias de don Diego Sutil, don Gustavo Cousiño y don Juan Domingo Arrate. Este inmueble es un vestigio de las formas de vida de las familias santiaguinas de fines del siglo XIX y principios del XX, quienes construían sus casas en solares de los fundos o en chacras que rodeaban la capital. El valor arquitectónico radica en sus líneas simples, siendo la casa patronal de un piso, con muros de adobe y tabiques interiores de adobillo, y la techumbre de teja colonial. Se organiza a través de un patio interior, rodeado de pasillos con pilares de madera con base de piedra rosada, además destaca la presencia de rejas de protección de fierro forjado. Está rodeada, además, de viejos árboles que ornamentan su acceso. Desde el año 1932 es sede municipal de la comuna de Conchalí, quienes se han preocupado por más de 80 años de su mantención, restauración y conservación, encontrándose en la actualidad en perfecto estado. La Casa Consistorial es un símbolo de la comuna, ya que, se encuentra emplazada en la esquina entre Avenida Independencia y Avenida La Palma, vía patrimonial del área norte, ubicándose sobre rutas históricas como el Camino del Inca, Camino de Chile, Camino de Buenos Aires, Camino La Cañadilla, Camino a Colina, entre otros nombres. Desde el punto de vista arquitectónico, es la única construcción de estas características que posee la comuna, por esto con el paso de los años se ha transformado en una fuente de memoria colectiva y de encuentro para sus habitantes. En consideración a estas particularidades, en el año 2004 es declarada Monumento Nacional en la categoría de Monumento Histórico. (monumentos.gob.cl)

Es de relevancia indicar que si bien, en distancia es próximo (aproximadamente 800 metros), están ubicadas en avenidas paralelas, por lo que, la afectación de la Casa Consistorial Conchalí, en relación a efectos por la construcción del conjunto inmobiliario, además de su acceso por su futura operación, no se verían afectadas dada la accesibilidad distante tanto del proyecto como del Monumento.

La imagen N°2 visualiza la proximidad de la Casa Consistorial Conchalí con el Proyecto Inmobiliario.

Dado lo anterior es posible concluir que:

- De acuerdo a la ubicación del Proyecto este no estaría en ni próximo a un Humedal Urbano.
- El proyecto se encuentra en aproximadamente 800 metros del Monumento Nacional Casa Consistorial Conchalí. No obstante, la ubicación del proyecto se encuentra con accesos por una avenida lejana a la avenida Principal de acceso al Monumento Nacional, por lo que, no se determina afectación en la protección y accesos al Monumento Nacional.



Registro



Descripción Imagen 2: Visualización de la cercanía del Edificio Vista Vivaceta con la Casa Consistorial Conchalí, declara Monumento Nacional Histórico. Se aprecia una distancia aprox de 800 metros.



5 CONCLUSIONES

En consideración a los hechos constatados en la actividad de fiscalización ambiental, es posible constatar que el proyecto fue evaluado ambientalmente a través del Proyecto “Vista Vivaceta” el cual fue calificado ambientalmente favorable por la Resolución de Calificación Ambiental N°306/2017, por lo que no ha eludido el Sistema de Evaluación Ambiental

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	Resolución Exenta N°101 de fecha 20 de enero de 2022.
2	Carta s/n de fecha 27 de enero de 2022 y sus anexos.

