



Superintendencia del Medio Ambiente  
Gobierno de Chile

**INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL  
Requerimiento de Ingreso al SEIA**

**DFZ-2022-1314-XIII-SRCA**

**EDIFICIO VISTA COSTANERA**

**JUNIO 2021**

	Nombre	Firma
Aprobado	<b>Claudia Pastore H.</b>	
Elaborado	<b>María Alicia Cavieres P.</b>	



## **Contenido**

<b>Contenido .....</b>	<b>1</b>
<b>1 RESUMEN .....</b>	<b>2</b>
<b>2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Antecedentes Generales .....</b>	<b>3</b>
<b>3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización .....</b>	<b>5</b>
<b>3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental .....</b>	<b>5</b>
<b>4 REVISIÓN DOCUMENTAL .....</b>	<b>6</b>
<b>4.1 Documentos Revisados .....</b>	<b>6</b>
<b>5 HECHOS CONSTATADOS .....</b>	<b>7</b>
<b>5.1. Análisis de Elusión – Literal h) .....</b>	<b>7</b>
<b>5.2 Análisis de Elusión – literal p) y s).....</b>	<b>11</b>
<b>5 CONCLUSIONES.....</b>	<b>14</b>
<b>6 ANEXOS.....</b>	<b>14</b>

1



## 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 Costanera” del titular Maestra Quilpué Dos Spa, emplazado en la comuna de Renca, Región Metropolitana. La actividad se origina por 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 Costanera”, tiene como objetivo la construcción de un conjunto habitacional conformado por dos torres de 10 pisos que considera en total 241 departamentos y 197 estacionamientos vehiculares, en la comuna de Renca. Su ubicación colinda con el Conjunto Habitacional Ex Empleados Hirmas, que data de los años 60.

En consideración a los hechos constatados en la actividad de fiscalización ambiental, es posible constatar que el proyecto no ha eludido el Sistema de Evaluación Ambiental, dado que sus características constructivas y de ubicación, no corresponden a un proyecto tipificado en el literal h), p) y s) del artículo 10 de la Ley 19.300.



## 2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

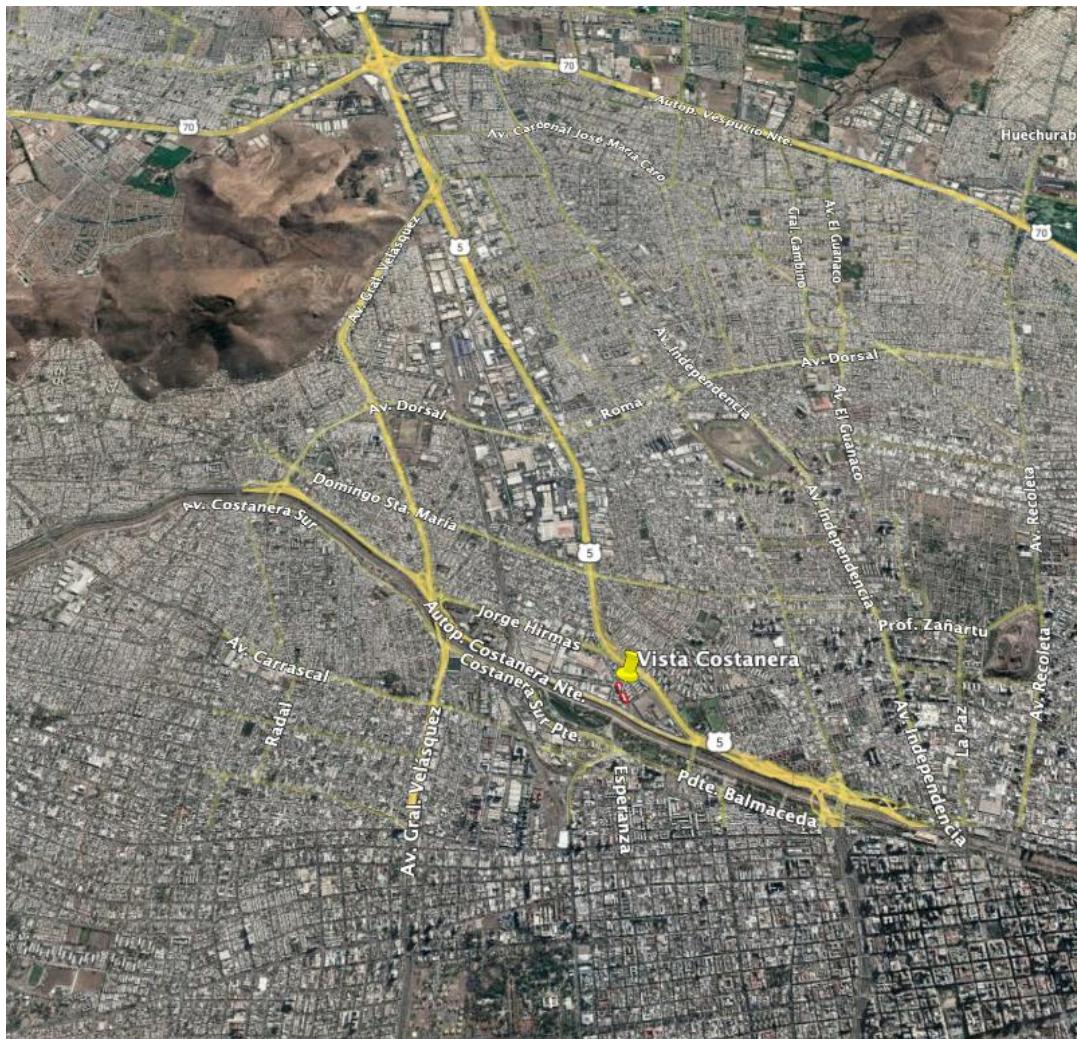
### 2.1 Antecedentes Generales

<b>Identificación de la Unidad Fiscalizable:</b> Edificio Vista Costanera	<b>Estado operacional de la Unidad Fiscalizable:</b> En construcción
<b>Región:</b> Metropolitana	<b>Ubicación específica de la unidad fiscalizable:</b>
<b>Provincia:</b> Santiago	Calle Juana Atala de Hirmas N 601, comuna de Renca, región Metropolitana.
<b>Comuna:</b> Renca	
<b>Titular de la unidad fiscalizable:</b> Maestra Quilpué Dos SpA	<b>RUT o RUN:</b> 76.489.618-1
<b>Domicilio titular(es):</b> Avenida Las Condes 11283, Torre B, Piso 9, Las Condes.	<b>Correo electrónico:</b> etorres@maestra.cl <b>Teléfono:</b> --
<b>Identificación representante legal:</b> Robert William Sommerhoff Hyde Pablo Astudillo Hernández	<b>RUT o RUN:</b> 7.456.061-k 10.219.778-k
<b>Domicilio representante(s) legal(es):</b> Avenida Las Condes 11283, Torre B, Piso 9, Las Condes.	<b>Correo electrónico:</b> etorres@maestra.cl <b>Teléfono:</b> --



## 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**

<b>Motivo</b>		<b>Descripción</b>	
	Programada		
X	No programada	X	Denuncia
			Autodenuncia
			De Oficio
			Otro
400-XIII-2022 de fecha 28 de marzo de 2022 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 400-XIII-2022 de fecha 28 de marzo de 2022.	Ejecución de un proyecto inmobiliario sin contar con autorización ambiental, ubicado colindante a una zona con valor patrimonial.
2	Resolución exenta N°559 de fecha 14 de abril de 2022.	Requiere Información al Titular respecto al desarrollo del proyecto.
3	Carta s/n de fecha 21 de abril de 2022 y sus anexos.	Responde a la Res. Ex. N°559/2022.



## 5 HECHOS CONSTATADOS

### 5.1. Análisis de Elusión – Literal h)

Número de hecho constatado: 1.

Documentos revisados:

ID1: Denuncia 400-XIII-2022 de fecha 28 de marzo de 2022.

ID2: Resolución exenta N°559 de fecha 14 de abril de 2022.

ID3: Carta s/n de fecha 21 de abril de 2022 y sus anexos.

Exigencias:

**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 28 de marzo del 2022 se ha recepcionado una denuncia ante esta SMA la cual considera como materia la construcción de 2 edificios la comuna de Renca el cual contraviene urbanística aplicable a la zona. La materia denuncia sería específicamente: “*el 10 de julio de 2020 la Ilustre Municipalidad de Renca otorgó Permiso de Edificación N° 35 a La empresa Maestra Quilpué Dos S. A., para la construcción de dos edificios de once pisos de altura cada uno, destinados a 241 viviendas a construir en 0,56 hectáreas en Calle Juana Atala de Hirmas 601. El permiso de edificación contraviene la norma urbanística aplicable a la zona, que admite dos estacionamientos por cada vivienda en los proyectos inmobiliarios sobre diez pisos, y que la densidad proyectada de 1.708 habitantes por hectárea en el Permiso de edificación, superaría con creces la densidad máxima permitida de 600 habitantes por hectárea para el sector, lo cual implicaría una explosión demográfica no sustentable con la actual infraestructura*”.

“*La población empleados hirmas, donde se encuentra actualmente estos dos edificios, posee características patrimoniales, desde historia, arquitectura habitacional hasta costumbres y tradiciones de los vecinos y vecinas; ha sido muestra de la consolidación urbana relacionada al desarrollo industrial textil en la comuna de mediados del siglo 20, con su pasado obrero textil. Destacando en esa identidad de barrio, la belleza del barrio y que el ambiente tranquilo del sector es uno de los elementos más gratificantes*”.

**II. Respecto a el examen de información.**

Dadas la materia denunciada, es que se emitió la Resolución Exenta N°559 de fecha 14 de abril de 2022, la cual solicita información a la Inmobiliaria Maestra Quilpué Dos S.A., en lo siguiente:

- a) Respecto a las obras de construcción del proyecto “Vista Costanera”, 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 21 de abril de 2022, el Titular dio respuesta al Requerimiento de Información, adjuntando los siguientes antecedentes:

- El proyecto Vista Costanera no será desarrollado en etapas
- No contempla la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales.
- Certificado de prefactibilidad N°7340 de fecha 29 de julio de 2019, para agua potable y alcantarillado de Aguas Andinas, Aprobación Informativa N°005876 de proyectos de agua potable y alcantarillados para los dos edificios, de Aguas Andina, de fecha 05 de noviembre de 2020 y, Certificado de Instalaciones de Agua Potable y Alcantarillado de Aguas Servidas de fecha 03 de enero de 2022, de Aguas Andinas.
- La superficie total de emplazamiento de 5.643,77 m<sup>2</sup> en la comuna de Renca. Contempla una superficie construida de 16.192,25 m<sup>2</sup>.
- El proyecto considera la construcción de 241 departamentos y 197 estacionamientos.
- El proyecto no considera la construcción de edificios de uso público, sería de carácter exclusivamente residencial.
- De acuerdo al cronograma adjunto, la instalación de faenas comenzó en octubre del 2020, con fecha de finalización en septiembre de 2022.

El titular adjunta la siguiente documentación respecto a autorizaciones ambientales y sectoriales:

**Autorizaciones Sectoriales:**

- Resolución de Aprobación de Anteproyecto de Edificación Obra Nueva, I.M. de Renca N°113 de fecha 17 de septiembre de 2019  
Superficie a construir: 15.581,61  
240 viviendas  
216 estacionamientos  
2 edificios de 10 pisos.
- Autorización de obras preliminares y/o demolición, I.M. de Renca N°20 de fecha 06 de mayo de 2020.  
Demolición total: B-4, 1.360,00 m<sup>2</sup>
- Autorización de Obras preliminares, I.M. de Renca N°21 de fecha 06 de mayo de 2020  
Autoriza excavaciones, entibaciones y/o socalzado
- Autorización de Obras Preliminares, Instalación de Grúa, I.M. de Renca N°28 de fecha 18 de mayo de 2020  
Instalación de 2 grúas  
A cargo de la empresa GALIGRU ELEVACIÓN ESTÁTICA SPA.



- Permiso de Edificación N°35 de fecha 10 de julio de 2020, I.M. de Renca  
Superficie total a construir: 16.238,24 m<sup>2</sup>  
Estacionamientos requeridos: 241  
241 viviendas
- Resolución aprueba modificación de proyecto de edificación Obra Nueva, I.M. de Renca N°112 de fecha 16 de noviembre de 2021  
Disminuye superficie edificada en 330,67 m<sup>2</sup>  
Superficie de modificación: 15.907,57

**Autorizaciones Ambientales:**

- Resuelve Consulta de Pertinencia de ingreso al SEIA, del Proyecto “Vista Costanera”, Resolución Exenta N°20201310138 de fecha 01 de julio de 2020. Resuelve no ingreso obligatorio al SEIA del proyecto inmobiliario.
- OF ORD N°202213102252 de fecha 25 de marzo de 2022, del SEA RM a la I. M. de Renca  
Declara su incompetencia en pronunciarse respecto a la pertinencia de someterse a evaluación ambiental del proyecto “Vista Costanera”, dado que es facultad de la SMA. No obstante, hace alusión a la pertinencia ingresada por el Titular Maestra Quilpué Dos SpA, respecto al mismo proyecto, la cual se resolvió de no ingreso obligatorio al SEIA.  
Adicionalmente, menciona una pertinencia presentada por Maestra Quilpué Dos SpA, respecto a una modificación del Proyecto Vista Costanera, la que resolvió que no requiere ingreso obligatorio al SEIA. Dicha solicitud fue resuelta a través de la Resolución Exenta N°202213101173 de fecha 24 de marzo de 2022.

Con lo anterior, es posible determinar que el proyecto Vista Costanera, ubicado en la Comuna de Renca, del Titular Maestra Quilpué Dos SpA, no requiere ser evaluado ambientalmente en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, dado que no cumple con las características de un proyecto tipificado en el literal h) del artículo 10 de la Ley 19.300.



## 5.2 Análisis de Elusión – literal p) y s)

Número de hecho constatado: 2

Documentación revisada:

ID1: Denuncia 400-XIII-2022 de fecha 28 de marzo de 2022.

ID2: Resolución exenta N°559 de fecha 14 de abril de 2022.

ID3: Carta s/n de fecha 21 de abril de 2022 y sus anexos.

Exigencias:

**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 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. Respecto a la denuncia recepcionada.

Con fecha 28 de marzo del 2022 se ha recepcionado una denuncia ante esta SMA la cual considera como materia la construcción de 2 edificios la comuna de Renca el cual contraviene urbanística aplicable a la zona. La materia denuncia sería específicamente: *“el 10 de julio de 2020 la ilustre municipalidad de renca otorgó Permiso de edificación N° 35 a La empresa Maestra Quilpué Dos S. A., para la construcción de dos edificios de once pisos de altura cada uno, destinados a 241 viviendas a construir en 0,56 hectáreas en Calle Juana Atala de Hirmas 601. El permiso de edificación contraviene la norma urbanística aplicable a la zona, que admite dos estacionamientos por cada vivienda en los proyectos inmobiliarios sobre diez pisos, y que la densidad proyectada de 1.708 habitantes por hectárea en el Permiso de edificación, superaría con creces la densidad máxima permitida de 600 habitantes por hectárea para el sector, lo cual implicaría una explosión demográfica no sustentable con la actual infraestructura”.*

*“La población empleados hirmas, donde se encuentra actualmente estos dos edificios, posee características patrimoniales, desde historia, arquitectura habitacional hasta costumbres y tradiciones de los vecinos y vecinas; ha sido muestra de la consolidación urbana relacionada al desarrollo industrial textil en la comuna de mediados del siglo 20, con su pasado obrero textil. Destacando en esa identidad de barrio, la belleza del barrio y que el ambiente tranquilo del sector es uno de los elementos más gratificantes”.*



## I. Respecto a el examen de información.

Dadas la materia denunciada, es que se emitió la Resolución Exenta N°559 de fecha 14 de abril de 2022, la cual solicita información a la Inmobiliaria Maestra Quilpué Dos S.A., en lo siguiente:

- a) Respecto a la ubicación del proyecto, adjuntar el análisis que permita identificar si el proyecto corresponde a aquellos que se ubican en un área bajo protección oficial para efectos del SEIA, de acuerdo a las instrucciones impartidas en el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), disponibles en: <https://sea.gob.cl/documentacion/instructivos-paraevaluacion-impacto-ambiental>

Posterior a ello, con fecha 21 de abril de 2022, el Titular dio respuesta al Requerimiento de Información, adjuntando los siguientes antecedentes:

“El proyecto “Vista Costanera”, corresponde a un proyecto inmobiliario compuesto de dos torres de 10 pisos cada una, un subterráneo, en donde se habilitarán 241 departamentos, 197 estacionamientos. Se encuentra en un sector cuyo uso de suelo está definido como “Urbano”, en la Zona Residencial Mixta del Plan Regulador Comunal de Renca.

De acuerdo a las instrucciones impartidas en el Oficio D.E. N°161081 de fecha 17 de agosto de 2016, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental que, a su vez, complementa el Oficio D.E. N°130844 de 22 de mayo de 2013 que, “Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del SEIA, e instruye sobre la materia” es posible señalar que el proyecto “Vista Costanera”, no se emplaza ni considera la ejecución de obras, programas o actividades en áreas bajo protección oficial, en los términos que indica la letra p) del artículo 3° del RSEIA.

En relación al conjunto habitacional ex Empleados Hirmas, proyecto de viviendas construido en la década de los años 60, junto con escuelas y centros deportivos para los trabajadores de la Fábrica Textil Hirmas, cabe hacer notar que dicho conjunto habitacional no ha sido considerado como un área de protección oficial para efectos de la letra p) del artículo 10 de la Ley N°19.300. en este sentido, el conjunto habitacional no corresponde a un Inmueble Fiscal destinado para fines de conservación ambiental de acuerdo a lo dispuesto en el D.L. N°1939 de 1977, del Ministerio de Tierras y Colonización, ni tampoco corresponde a un Inmueble de Conservación Histórica según el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Del mismo modo, el conjunto habitacional no corresponde a un Bien Nacional Protegido de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N°17.288, sobre Monumentos Nacionales, ni se encuentra emplazado en una Zona de Conservación Histórica.

En consecuencia, si bien el proyecto se emplaza próximo al conjunto habitacional ex Empleados Hirmas, este ultimo no cuenta con ningún instrumento legal que reconozca su protección oficial, para efectos del SEIA, por lo cual se descarta que el proyecto “Vista Costanera” se ubique en un área bajo protección oficial para efectos del SEIA, de acuerdo a las instrucciones impartidas por el Servicio de Evaluación Ambiental”.

## 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 Costanera” 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 10 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 otras áreas bajo protección oficial para efectos del SEIA, el proyecto se encuentra colindando al conjunto habitacional ex Empleados Hirmas, conjunto que data desde los años 60. Sin embargo, dicho conjunto habitacional no se encuentra en una categoría de protección para efectos del SEIA, de acuerdo a la información disponible en el Portal Web de Monumentos Nacionales (<https://www.monumentos.gob.cl/monumentos>).

Dado lo anterior es posible concluir que de acuerdo a la ubicación del Proyecto este no estaría en ni próximo a un Humedal Urbano y, tampoco estaría generando una afectación a otra área bajo protección oficial para efectos del SEIA, por lo tanto, no tipificaría en un proyecto listado en el artículo 10, letra p) y s) de la Ley 19.300.



## **5 CONCLUSIONES**

En consideración a los hechos constatados en la actividad de fiscalización ambiental, es posible constatar que el proyecto no ha eludido el Sistema de Evaluación Ambiental, dado que el proyecto “Vista Costanera”, por sus características constructivas y de ubicación, no corresponden a un proyecto tipificado en el literal h), p) y s) del artículo 10 de la Ley 19.300.

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°559 de fecha 14 de abril de 2022.
2	Carta s/n de fecha 21 de abril de 2022 y sus anexos.

