



Superintendencia del Medio Ambiente  
Gobierno de Chile

## INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

PROYECTO INMOBILIARIO SAN NICOLÁS 627 -SAN MIGUEL

DFZ-2022-490-XIII-SRCA

JULIO 2022

	Nombre	Firma
Aprobado	María Alicia Cavieres	<div>X</div> <div>María Alicia Cavieres P. División de Fiscalización</div>
Elaborado	Marlies Sepúlveda S.	<div> Firma recuperable</div> <div>X</div> <div>Marlies Sepúlveda Sandoval División de Fiscalización Firmado por: 47f07d8f-d328-4ba8-978b-70bbcc60169</div>



## Contenido

Contenido .....	1
1 RESUMEN.....	2
2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA.....	3
2.1 Antecedentes Generales .....	3
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.....	15
7 ANEXOS.....	15



## 1 RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados de la actividad de fiscalización realizada por la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA), a la unidad fiscalizable “Proyecto Inmobiliario San Nicolás 627- San Miguel”, localizado en calle San Nicolás N°627, comuna de San Miguel, Región Metropolitana. En el marco de la fiscalización, se ejecutó una actividad de inspección ambiental el día 04 de marzo de 2022 (Anexo 1)

El motivo de la actividad de fiscalización ambiental correspondió a una denuncia por eventual elusión del proyecto inmobiliario al sistema de evaluación de impacto ambiental y emisiones producto de la ejecución de la fase de demolición de infraestructura preexistente, hacia población vecina.

De acuerdo con los antecedentes revisados, el proyecto consiste en un edificio de 10 pisos, con destino habitacional y de equipamiento, para 158 departamentos y 8 locales comerciales. Sin embargo, al momento de la inspección se encontró un sitio eriazo, con acopio de material como madera y tierra, cerrado perimetralmente por un muro tipo pandereta, sin actividades de construcción.

Las materias fiscalizadas correspondieron a la verificación de la hipótesis de elusión al SEIA y manejo de emisiones acústicas.

De las actividades de fiscalización ambiental desarrolladas, se logró determinar que el “Proyecto Inmobiliario San Nicolás 627–San Miguel” no cumple con las características de un proyecto que corresponda someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, de acuerdo con el artículo 10° de la Ley 19.300.

Por otra parte, no se constató infracción al D.S N°38/2011 MMA dado que no se encontraba en desarrollo la actividad de construcción.



## 2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

### 2.1 Antecedentes Generales

<b>Identificación de la Unidad Fiscalizable:</b> Proyecto Inmobiliario San Nicolás 627- San Miguel	<b>Estado operacional de la Unidad Fiscalizable:</b> Sin movimiento (etapa de demolición ejecutada)
<b>Región:</b> Metropolitana	<b>Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b> Calle San Nicolás N°627, comuna de San Miguel
<b>Provincia:</b> Santiago	
<b>Comuna:</b> San Miguel	
<b>Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b> Inmobiliaria Los Silos III S.A	<b>RUT o RUN:</b> 77.390.390-5
<b>Domicilio titular:</b> Avenida Del Valle N°850 Ciudad Empresarial, comuna de Huechuraba, Región Metropolitana	<b>Correo electrónico:</b> <a href="mailto:mmejias@phpcorp.cl">mmejias@phpcorp.cl</a> ; eestay@phpcorp.cl
	<b>Teléfono:</b> --
<b>Identificación del representante legal:</b> Ricardo Posada Copano	<b>RUT o RUN:</b> 5.023.009-0
<b>Domicilio representante legal:</b> Avenida Del Valle N°850, Ciudad Empresarial, comuna de Huechuraba, Región Metropolitana	<b>Correo electrónico:</b> --
	<b>Teléfono:</b> --
<b>Fase de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:</b> fase de demolición ejecutada	



## 2.2 Ubicación y Layout

**Figura 1. Mapa de ubicación** (Fuente: Google Earth Pro. Fecha imagen: mayo, 2022)



**Coordenadas UTM de referencia: DATUM WGS 84**

**Huso: 19 S**

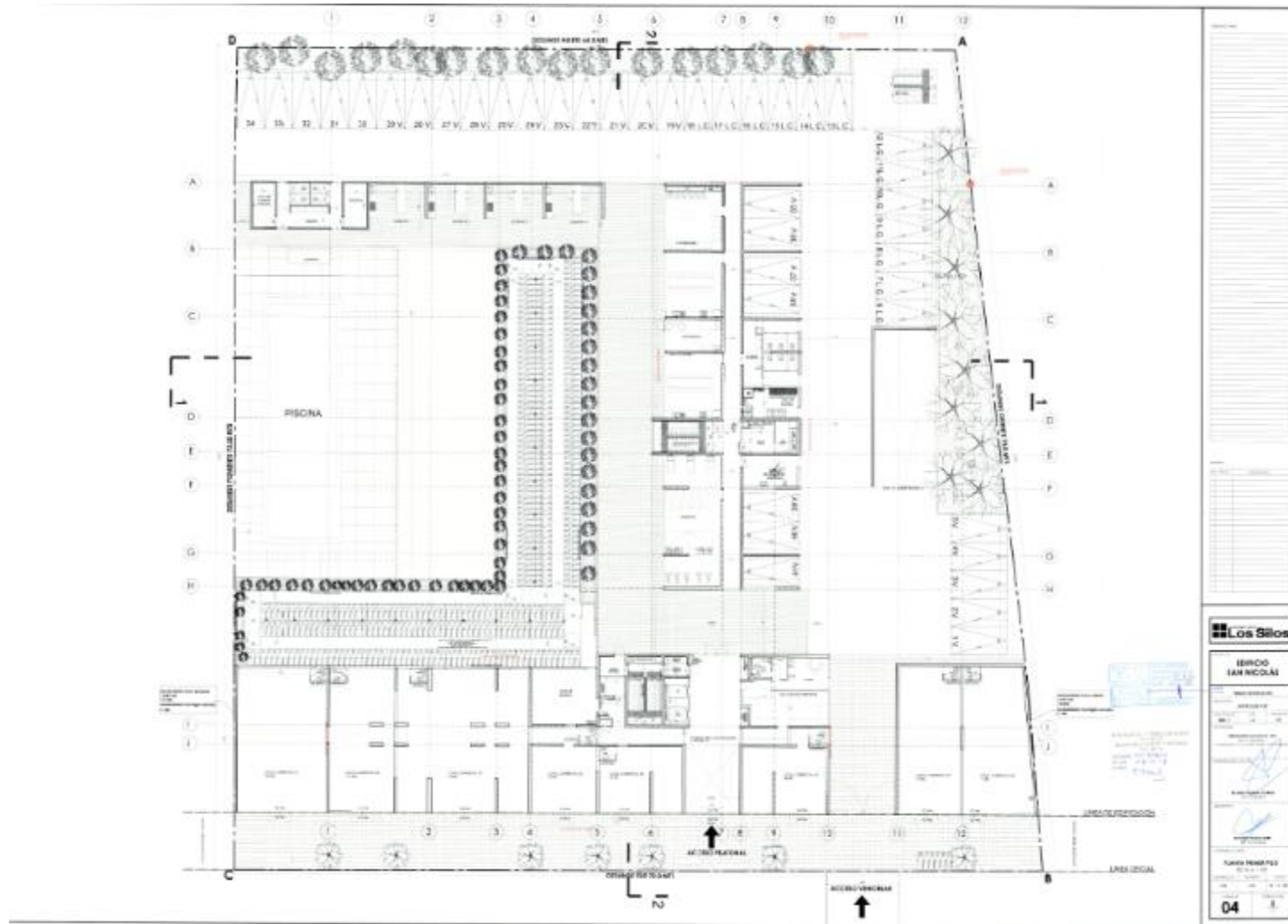
**UTM N: 6.291.855m**

**UTM E: 347.532m**

**Ruta de acceso:** Desde el poniente por calle San Nicolás, hasta San Nicolás N°627.



**Figura 2. Layout del proyecto** (Fuente: Carta de respuesta del titular, Anexo 4)



### 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 1861-XIII-2021; 1864-XIII-2021 y 212-XIII-2022. Posible elusión al sistema de evaluación de impacto ambiental de un proyecto inmobiliario de viviendas y emisiones asociadas a la etapa de demolición de infraestructura preexistente.	

#### 3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

- Hipótesis de elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA)
- Emisiones acústicas

### 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 Inmobiliaria Los Silos III S.A de fecha 10 de marzo de 2021	Documentación solicitada mediante Res. Exta N°1.034/2022 SMA	--	Información solicitada en Acta de inspección, Anexo 2.
2	Carta de respuesta del titular Inmobiliaria Los Silos III S.A de fecha 11 de julio de 2021	Documentación solicitada al titular en acta de inspección	--	Información solicitada mediante Res. Exta SMA N°1034/2022, Anexo 4.
3	Permiso de edificación N°14/2020	Documentación solicitada mediante Res. Exta N°1.034/2022 SMA	--	Anexo 2 y 4
4	Permiso de demolición N°73/2019	Documentación solicitada mediante Res. Exta N°1.034/2022 SMA	--	Anexo 2 y 4
5	Copia de plano proyecto Edificio San Nicolás asociado al permiso de edificación N°14/2020	Documentación solicitada mediante Res. Exta N°1.034/2022 SMA	--	Plano de planta de primer piso Anexo 2 y 4



## 5 HECHOS CONSTATADOS

### 5.1 Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA

#### Número de hecho constatado: 1

##### Documentación Revisada:

- Carta de respuesta del titular Inmobiliaria Los Silos III S.A de fecha 11 de julio de 2021.
- Carta de respuesta del titular Inmobiliaria Los Silos III S.A de fecha 10 de marzo de 2021.
- Permiso de edificación N°14/2020.
- Permiso de demolición N°73/2019.
- Copia de plano proyecto Edificio San Nicolás, planta primer piso.

##### Hechos constatados:

#### a. Respecto a la visita de inspección:

Se realizó la visita de inspección el día 04 de marzo de 2022 en inmueble ubicado en calle San Nicolás N°627, comuna de San Miguel. Al momento de la visita se encontraba personal de seguridad del recinto, perteneciente a la empresa constructora Centauro.

Se constató que no había actividad en el interior del predio, observando en la superficie del sitio, acumulación de escombros y tierra dispuestos en montículos los que se encontraban parcialmente cubiertos con vegetación. También se observó acopio de restos de madera en menor cantidad.

El cierre observado estaba constituido por un muro de panderetas preexistente, y en la parte superior se encontraba implementada una malla raschel con tramos discontinuos.

El acceso vehicular se encontraba cerrado con topes en el portón desde su interior. La edificación existente correspondía a la oficina del guardia, que se encontraba en el acceso al sitio.

#### b. Respecto al examen de información:

- Según lo informado en Permiso de edificación N°14/2020 (Anexo 2) el proyecto inmobiliario consiste en un edificio de 10 pisos, con destino habitacional y comercial, para 158 departamentos y 8 locales comerciales. El sitio se ubica en calle San Nicolás N°627, ROL 4840-011.
- De acuerdo con lo informado por el titular, el inicio de las obras de la etapa de construcción (excavación y fundaciones) se estima se ejecuten el mes de marzo de 2023, mientras que la fecha estimada de término sería el mes de marzo del año 2025.
- Titular informó que la fase de demolición de la infraestructura preexistente se inició en el mes de agosto de 2019. Esta actividad cuenta con Permiso de demolición N°73/2019 de la I. Municipalidad de San Miguel.
- Respecto a las medidas de control acústico a implementar durante la etapa de construcción, titular informó la implementación de las siguientes medidas una vez inicie la etapa de excavación y fundaciones: pantallas acústicas en todo el perímetro de la obra con una altura de 4 metros sobre la cual instalará malla raschel doble, de un metro de altura para la contención de material particulado. Las pantallas acústicas serán elaboradas con planchas de OSB de 15mm de espesor, lana mineral o aislante acústico, cubierto con malla raschel. Para las faenas que utilicen herramientas eléctricas como martillo demoledor y cinceladores, titular indica que se dispondrán biombos elaborados con planchas de OSB de 15mm de espesor, aislante de alta densidad de 50mm o lana mineral, cubierto con malla raschel.





**Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación:**

**Ley N°19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente, Artículo 8°.**

*Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10º sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley.*

**Ley N°19.300/1994, Ley 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.*

**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.**

*"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.1.3. 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.*

*[...]"*





*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.*

- 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. Asimismo, se encuentra declarada como zona saturada por MP10, Partículas en Suspensión, O<sub>3</sub> y CO<sub>2</sub>, y zona latente por NO<sub>2</sub>, mediante el Decreto Supremo N°131 de 1996 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia.
- ii) En cuanto al segundo requisito, el Proyecto Inmobiliario San Nicolás 627, cumple con las características de una obra de edificación destinada a vivienda y equipamiento.



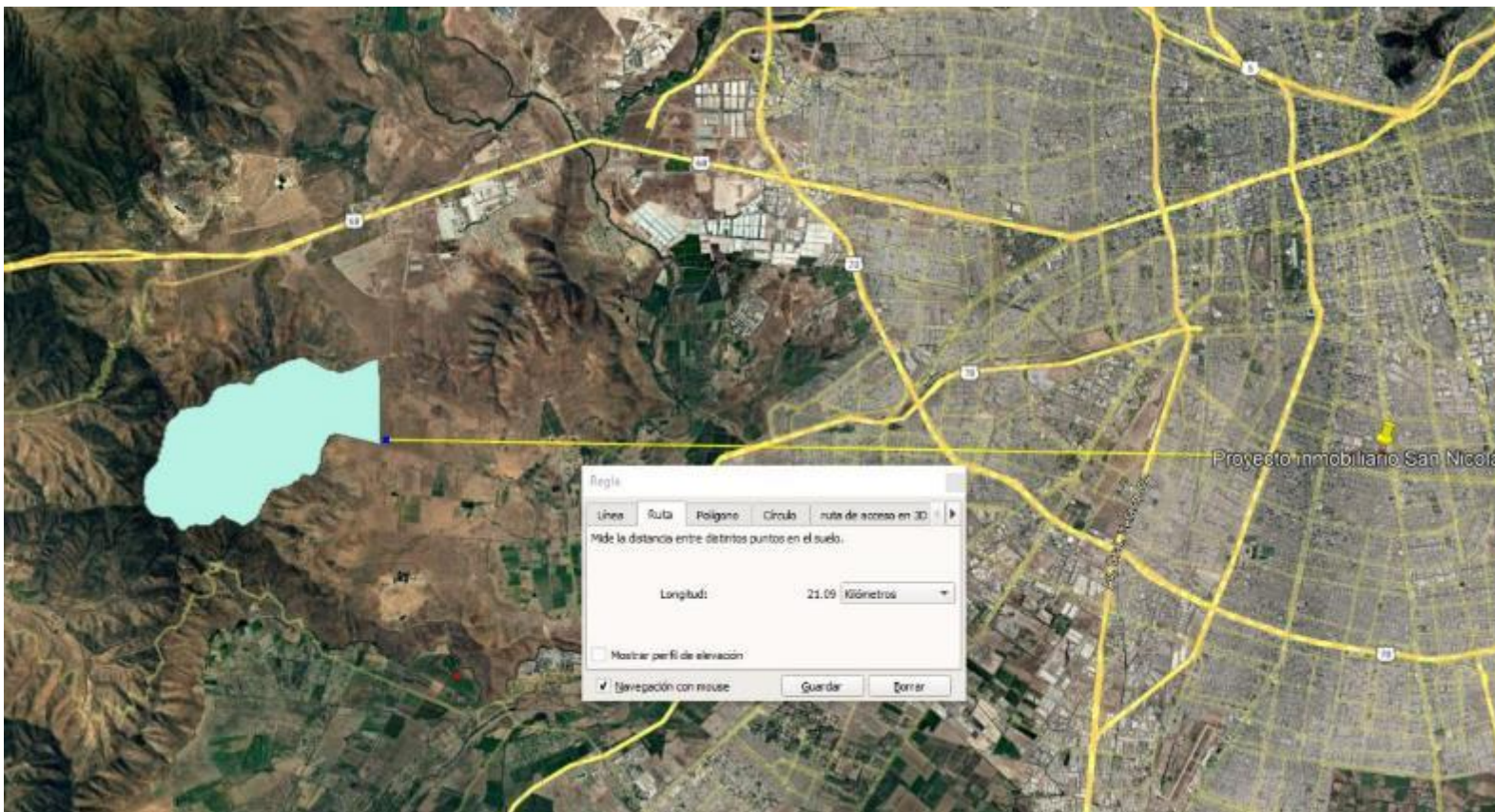
- iii) En cuanto al requisito del literal h.1.3, el proyecto considera la construcción de un edificio para 158 departamentos y 8 locales comerciales, emplazado en una superficie de 5.025,76 m<sup>2</sup>. Por tanto, no cumple con los requisitos de ingreso al SEIA establecidos en el presente literal.
- iv) Respecto a la ubicación del proyecto al área bajo protección oficial más cercana, se puede determinar que el “Proyecto Inmobiliario San Nicolás 627 – 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 en la comuna de Maipú, aproximadamente a 21 kilómetros de distancia en dirección poniente de la Unidad Fiscalizable (Figura 3). Esta área cuenta con declaración mediante Decreto N°44/2011 MMA. Dada la distancia no se prevé afectación del área de protección, por tanto, no cumpliría con el requisito de ingreso al SEIA en atención a esta tipología.
- v) Respecto al literal s) el humedal urbano reconocido más cercano es el Embalse Larraín que se ubica aproximadamente a 20 kilómetros del proyecto, en dirección nor oriente, en la comuna de Lo Barnechea, declarado como tal mediante Res. Exta N°533 de 2021 MMA. Asimismo, se reconoce un humedal urbano cercano, asociado a límite urbano, que no cuenta con declaratoria pero sí se encuentra en el inventario de humedales del MMA. Este corresponde al humedal Parque O’Higgins y se ubica en la comuna de Santiago, a 4 kilómetros aproximadamente de la unidad fiscalizable (Figura 4). Por tanto, dada la distancia del proyecto a los humedales más cercanos, no se prevé su afectación.
- Del mismo modo, revisado el Plan regulador vigente de la comuna de San Miguel y el catálogo del Monumentos del Consejo de Monumentos Nacionales, la unidad fiscalizable no se encuentra cercana a monumentos nacionales o inmuebles de conservación histórica que pudieran ser afectados por el desarrollo de las obras. Por tanto, no cumpliría con el requisito de ingreso al SEIA en atención a esta tipología.
- Debido a lo anterior, el proyecto inmobiliario Condominio San Nicolás 627- San Miguel no cumpliría con el requisito de ingreso al SEIA, dado que no cumple los requisitos establecidos en el artículo 10 de la ley 19.300.



Registros					
					
<b>Fotografía 1.</b>		<b>Fecha:</b> 04.03.2022		<b>Fotografía 2.</b>	
<b>Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19</b>		<b>Norte:</b> 6.291.879,40m	<b>Este:</b> 347.540,75m	<b>Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19</b>	
				<b>Norte:</b> 6.291.865,88m	<b>Este:</b> 347.529,81m
<b>Descripción del medio de prueba:</b> Tierra acopiada en el sitio de emplazamiento del proyecto inmobiliario.			<b>Descripción del medio de prueba:</b> Material acopiado en el interior del sitio. En el fondo se observa el cierre perimetral y malla raschel implementada.		
					
<b>Fotografía 3.</b>		<b>Fecha:</b> 04.03.2022		<b>Fotografía 4.</b>	
<b>Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19</b>		<b>Norte:</b> 6.291.854,58m	<b>Este:</b> 347.532,09m	<b>Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19</b>	
				<b>Norte:</b> 6.291.854,58m	<b>Este:</b> 347.532,09m
<b>Descripción del medio de prueba:</b> Portón de acceso y parte del cierre perimetral del sitio, desde el interior.			<b>Descripción del medio de prueba:</b> Acceso al sitio por calle San Nicolás.		



## Registros



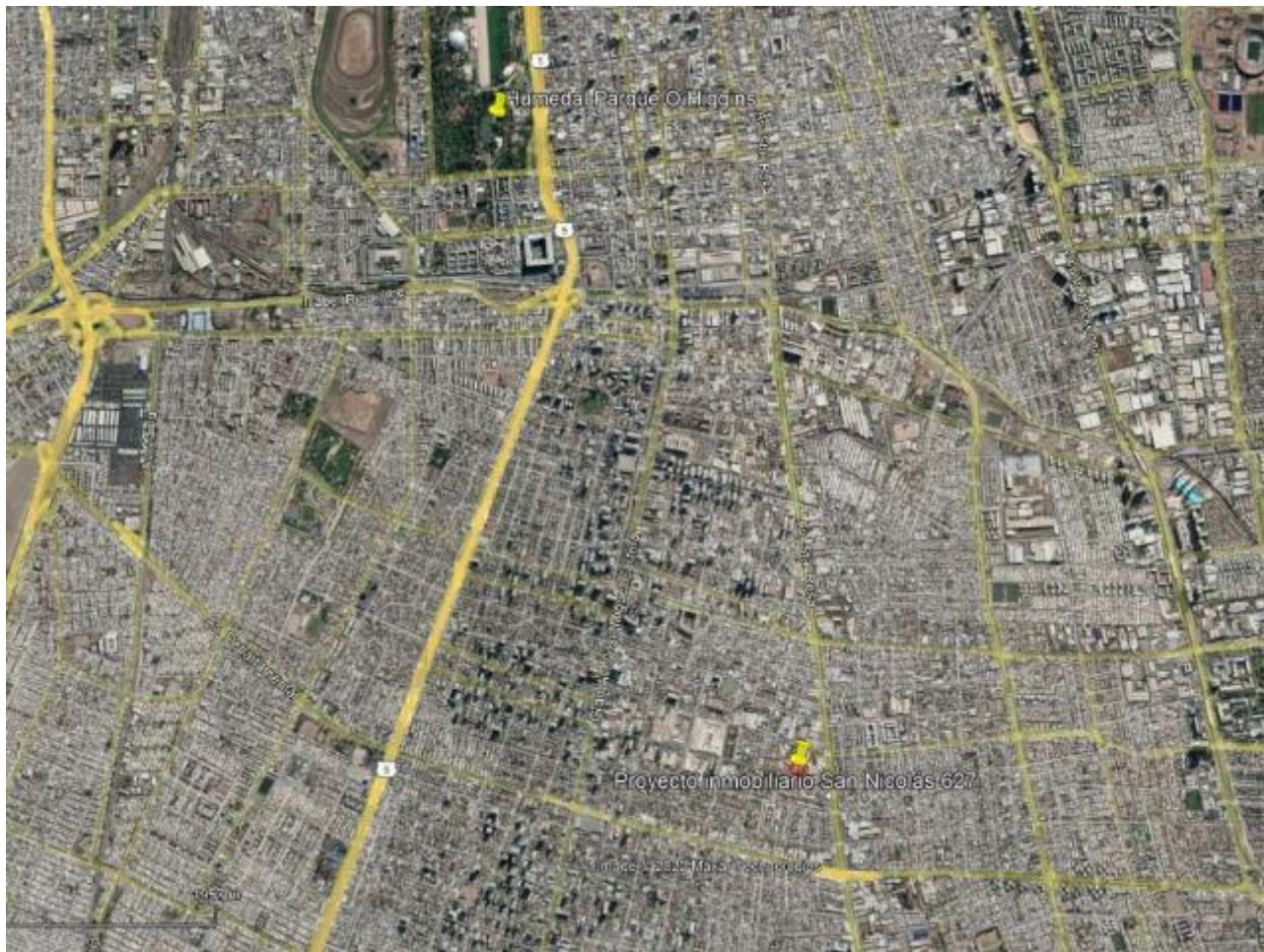
**Figura 3** Fuente: <http://bdrnap.mma.gob.cl/buscador-rnap/#/busqueda?p=7>

**Descripción del medio de prueba:** Ubicación de la unidad fiscalizable Proyecto Inmobiliario San Nicolás 627- San Miguel, respecto al Santuario de la Naturaleza Quebrada de La Plata, comuna de Maipú.





## Registros



**Figura 4**

**Fuente:** <https://arcgis.mma.gob.cl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=6a79f6b535154991895f2bb2204b83bb&extent=-8007706.1083%2C-4019000.5424%2C-7934326.5611%2C-3982884.0466%2C102100>

**Descripción del medio de prueba:** Ubicación de la Unidad Fiscalizable respecto al humedal asociado a límite urbano más cercano, Humedal Parque O'Higgins, comuna de Santiago.



## 6 OTROS HECHOS

### Otro hecho N°1

**Denuncias:** Id 1861-XIII-2021; 1864-XIII-2021; 212-XIII-2022; 212-XIII-2022.

Materia: Posible elusión al sistema de evaluación de impacto ambiental por un proyecto inmobiliario de viviendas de acuerdo a los literales ñ) y o) de la Ley 19.300, generación de emisiones acústicas, material particulado, proliferación de vectores hacia viviendas vecinas asociadas a la etapa de demolición de infraestructura preexistente en el sitio de emplazamiento del proyecto. Además, señala la denuncia, existiría contaminación del sitio por actividades que involucraban el manejo de sustancias y residuos peligrosos, previo a su destino actual.

#### Hechos constatados:

1. Emisiones de ruido.

Se constató al momento de la inspección, que no se desarrollaban actividades relacionadas a la etapa de construcción del proyecto inmobiliario San Nicolás 627. Por tanto, no se constató la emisión de ruido proveniente de este.

2. Aplicabilidad de los literales ñ) y o) de la Ley 19.300.

En el documento adjunto en las denuncias: **“Informe sobre encuesta vecinal del 6 y 13 de noviembre de 2021 en barrio Llico y Madeco sobre los proyectos inmobiliarios a ubicarse en calle San Nicolás”** (Expediente de denuncias Id1861-XIII-2021; 1864-XIII-2021), se señala una eventual aplicabilidad de los literales ñ) y o) al proyecto inmobiliario San Nicolás 627, atendiendo a la información de vecinos que advierten de la operación de una planta de producción de agroquímicos entre los años 1985 y 2003 en el mismo sitio, y que dada la naturaleza de las actividades allí realizadas existiría la posibilidad de que el terreno contuviera contaminantes producto de la descarga de residuos químicos durante el periodo de funcionamiento de la fábrica de agroquímicos.

Al respecto, es posible descartar la aplicabilidad de los literales ñ) y o) atendiendo los requisitos establecidos en la Ley 19.300 y el D.S 40/2012 MMA, según se indica a continuación:

**Ley N°19.300/1994, Ley 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 (...)*

- *ñ) Producción, almacenamiento, transporte, disposición o reutilización habituales de sustancias tóxicas, explosivas, radioactivas, inflamables, corrosivas o reactivas.*

El proyecto corresponde a un proyecto inmobiliario cuya actividad y naturaleza no corresponde a la indicada en el presente literal. El objetivo del proyecto es la construcción y posterior habitación de viviendas y no se prevé el destino de las actividades descritas en el literal ñ) por lo cual no le es aplicable esta tipología.

- *o) Proyectos de saneamiento ambiental, tales como sistemas de alcantarillado y agua potable, plantas de tratamiento de aguas o residuos sólidos de origen domiciliarios, rellenos sanitarios, emisarios submarinos, sistemas de tratamiento y disposición de residuos industriales líquidos o sólidos.*

El proyecto corresponde a un proyecto inmobiliario de viviendas a emplazarse en una superficie de 5.025,76 m<sup>2</sup>, cuya actividad y naturaleza no corresponde a la indicada en el presente literal, por lo cual no le es aplicable esta tipología.



3. Emisiones atmosféricas, olores, proliferación de vectores, residuos peligrosos.  
Las materias relacionadas a una eventual contaminación del terreno y manejo de residuos, proliferación de vectores y emisión de material particulado y olores producto de la demolición de infraestructura, remoción de suelo y el sitio eriazo que se mantiene, serán derivadas al organismo competente.



## 7 CONCLUSIONES

En relación a los antecedentes y hechos analizados, es posible concluir que el “Proyecto Inmobiliario San Nicolás 627 – San Miguel” no requeriría el ingreso al SEIA dado que no cumple con los requisitos establecidos en el artículo 10° de la ley 19.300 y su reglamento.

En cuanto a las emisiones acústicas del proyecto en su etapa de construcción, no se constataron los hechos denunciados puesto que, al momento de la inspección, no se desarrollaban actividades relacionadas a la etapa de construcción del proyecto.

## 8 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Acta de inspección ambiental de fecha 04 de marzo de 2022.
2	Carta de respuesta del titular de fecha 10 de marzo de 2022.
3	Res. Exta N°1034 de fecha 04 de julio de 2022. Requiere información que indica
4	Carta de respuesta del titular de fecha 11 de julio de 2022.

