



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

CONDOMINIO QUILACANTA – ALTOS DE SANTA MARÍA
RENCA

DFZ-2022-1636-XIII-SRCA

JULIO 2022

	Nombre	Firma
Aprobado	María Alicia Cavieres P.	
Elaborado	Marlies Sepúlveda S.	X _____ Marlies Sepúlveda Sandoval División de Fiscalización



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	7
3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización.....	7
3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental	7
4 REVISIÓN DOCUMENTAL	7
4.1 Documentos Revisados	7
5 HECHOS CONSTATADOS	9
5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA.....	9
6 CONCLUSIONES.....	24
7 ANEXOS.....	24



1 RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados de la actividad de fiscalización ambiental realizada por la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA), a la unidad fiscalizable “Condominio Quilacanta - Renca”, localizada en Av. Santa María N°4380, comuna de Renca, Región Metropolitana. En el marco de la fiscalización, se ejecutó una actividad de inspección ambiental el día 29 de abril de 2022 (Anexo 1)

El motivo de la actividad de fiscalización ambiental correspondió a una denuncia recibida por la SMA, por posible fraccionamiento y/o elusión al sistema de evaluación de impacto ambiental por la ejecución de dos proyectos inmobiliarios de viviendas, denominados Condominio Quilacanta y Condominio Altos de Santa María. La denuncia indicaba que en el área adyacente al proyecto Condominio Quilacanta, de 296 viviendas se encuentra en construcción otro proyecto inmobiliario de 134 viviendas, denominado Condominio Altos de Santa María, ejecutado por el mismo titular.

El proyecto fiscalizado consiste en dos condominios: Condominio Quilacanta, que consta de 15 edificios de 5 pisos de altura con un total de 296 viviendas y 10 locales comerciales; y el Condominio Altos de Santa María, que consta de un edificio de 134 viviendas y 4 locales comerciales. Ambos proyectos se emplazan en lotes adyacentes producto de una subdivisión y fusión simultánea de lotes y ambos suman en total 430 viviendas.

De las actividades de fiscalización ambiental desarrolladas, es posible determinar que el proyecto requeriría el ingreso al SEIA dado que cumple con los requisitos establecidos en el literal h) del artículo 10° de la ley 19.300 y su reglamento, siendo dos obras que, durante la etapa de construcción, son susceptibles de causar impacto ambiental.



2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Condominio Quilacanta - Renca	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En construcción
Región: Metropolitana	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Av. Domingo Santa María N°4380 (Etapa de Construcción)
Provincia: Santiago	
Comuna: Renca	
Titulares de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: <ol style="list-style-type: none">1. Transportes y Excavaciones Ltda.2. Inmobiliaria Los Silos III S.A	RUT 1: 84.118.700-8 RUT 2: 77.390.390-5
Domicilio titular: Av. Del Valle Sur N°850, comuna de Huechuraba, Región Metropolitana	Correo electrónico: --
	Teléfono: --
Identificación del representante legal (para ambos titulares): Ricardo Posada Copano	RUT o RUN: 5.023.009-0
Domicilio representante legal: Av. Del Valle Sur N°850, comuna de Huechuraba, Región Metropolitana	Correo electrónico: --
	Teléfono: --
Fase de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: En construcción.	



2.2 Ubicación y Layout

Figura N°1. Mapa de ubicación (Fuente: Google Earth pro. Fecha imagen: mayo, 2022)



Coordenadas UTM de referencia: DATUM WGS 84

Huso:19 S

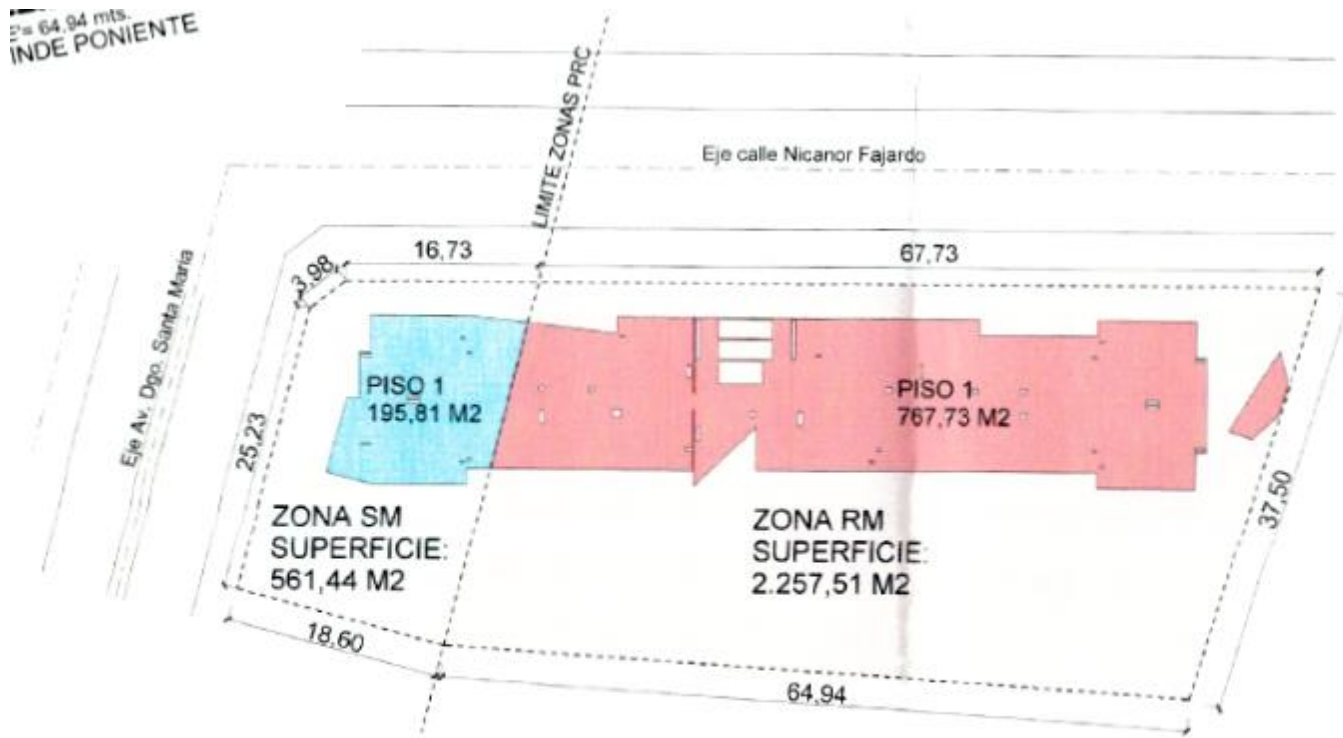
UTM N: 6.302.476,18m

UTM E: 341.022,43m

Ruta de acceso: Por Domingo Santa María al poniente continuar hasta esquina Nicanor Fajardo en donde se encuentra el portón de acceso ambas obras.



Figura N°2. Layout del proyecto Condominio Altos de Santa María (Fuente: Plano general Santa María, Anexo 2)



ESQUEMA DE SUPERFICIES POR ZONA

ESCALA 1 : 500



Figura N°3. Layout del proyecto Condominio Quilacanta (Fuente: Plano general Quilacanta, Anexo 2)



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 1368-XIII-2021. Posible elusión al sistema de evaluación de impacto ambiental por dos conjuntos habitacionales de viviendas.	

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 en acta de inspección	--	Respuesta en plazo
2	Plano de Subdivisión y Fusión simultánea, febrero 2020	Documentación solicitada al titular en acta de inspección	--	Respuesta en plazo
3	Plano de Ubicación- Perfiles- Cortes – Emplazamiento- Cuadro superficies y normativo (junio 2020)	Documentación solicitada al titular en acta de inspección	--	Respuesta en plazo
4	Permiso de edificación N°47/2020	Documentación solicitada al titular en acta de inspección	--	Respuesta en plazo
5	Permiso de edificación N°37/2021	Documentación solicitada al titular en acta de inspección	--	Respuesta en plazo
6	Resolución N°68/2020 Aprobación de subdivisión y fusión simultánea	Documentación solicitada al titular en acta de inspección	--	Respuesta en plazo
7	Certificado de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado de aguas servidas N°5772-2021. Altos de Santa María	Documentación solicitada al titular en acta de inspección	--	Respuesta en plazo



8	Certificado de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado de aguas servidas N°5252-2018. Quilacanta	Documentación solicitada al titular en acta de inspección	--	Respuesta en plazo
9	Carta Gantt Altos de Santa María	Documentación solicitada al titular en acta de inspección	--	Respuesta en plazo
10	Carta Gantt Quilacanta	Documentación solicitada al titular en acta de inspección	--	Respuesta en plazo
11	Permiso de demolición N°78/2019	Documentación solicitada al titular en acta de inspección	--	Respuesta en plazo
12	Plano de emplazamiento general /Planta Piso 1. Lámina ALL-03-06	Documentación solicitada al titular en acta de inspección	--	Respuesta en plazo
13	Lámina de plano de emplazamiento general, colector de aguas lluvias	Documentación solicitada al titular en acta de inspección	--	Respuesta en plazo
14	Certificado de empalme eléctrico S/N de fecha 4 d mayo de 2022, de HM Instalaciones Eléctricas SpA	Documentación solicitada al titular en acta de inspección	--	Respuesta en plazo
15	Res. Exta N°616/2021 MMA. Reconoce humedal urbano de Quilicura	https://humedaleschile.mma.gob.cl/wp-content/uploads/2021/07/Res.-Declaracion-HU-Quilicura.pdf	--	Respuesta en plazo



5 HECHOS CONSTATADOS

5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA

Número de hecho constatado: 1
Documentación Revisada: <ul style="list-style-type: none">- Id 1 al Id 15.
Hechos constatados: <p>a. Respecto a la inspección ambiental y examen de información realizado:</p> <ul style="list-style-type: none">- La inspección ambiental se realizó en compañía de profesionales de la constructora a cargo de las obras de los dos Condominios que se encuentran en construcción en forma simultánea, pero en fases de construcción distinta. Estos son Condominio Quilacanta y Condominio Altos de Santa María.- Las obras son ejecutadas por la constructora TRANSEX (Transportes y Excavaciones Ltda) y el mandante es Inmobiliaria Los Silos III S.A, ambos domiciliados en Av. Del Valle Sur N°850, comuna de Huechuraba. Los representantes de la constructora presentes en la inspección son: Cristian Berríos (Jefe de terreno), Hernán Contador (Administrador de obra); Patricio Beltrán (Profesional de terreno). Posteriormente participó Nicolás Madrid (Jefe del Departamento de Prevención de Riesgos). El personal que acompañó la inspección son profesionales que participan de la ejecución de ambas obras.- La reunión se realizó en dependencias habilitadas en un edificio en construcción del Condominio Quilacanta.- El ingreso a las obras de construcción de ambos proyectos se realiza por un acceso ubicado en Av. Santa María N°4380 (Fotografía 1), sin embargo, encargados indicaron que en el caso del Condominio Quilacanta el acceso durante la etapa de operación se realizará por Av. Domingo Santa María N°4442, el que fue observado durante la inspección, y en el caso del Condominio Altos de Santa María su acceso en etapa de operación, se realizará por calle Nicanor Fajardo N°1231.- Se verificó que los proyectos Quilacanta y Altos de Santa María, se encuentran adyacentes y sin deslinde que separe a una obra de la otra, utilizando un cierre perimetral común respecto a viviendas colindantes y calles contiguas (Figura 4)- El cierre perimetral para toda el área intervenida consiste en: sector oriente, muro tipo pandereta, paneles OSB y planchas de zinc en distintos tramos. Sobre el cierre se observó malla raschel de aproximadamente 1,5 metros de altura, montada en pilares de madera; en el sector sur y poniente se observó muro medianero preexistente del tipo albañilería; en el sector norte, se observó el cierre con paneles OSB de aproximadamente 2.5 metros de altura. (Fotografías 2, 3 y 4).- Encargados indicaron que el condominio Quilacanta consiste en 15 torres de edificios de 5 pisos cada uno, obras que se encuentran en etapa de terminaciones. En el sector poniente de la obra se observaron edificios ya terminados (Fotografías 5 y 6). Además, se alojarán 8 locales comerciales en el primer nivel de los edificios. El condominio Quilacanta cuenta con permiso de edificación vigente N°41 de fecha 21 de septiembre de 2020, ROL 480-25, emitido por la I. Municipalidad de Renca, donde consta el destino para 296 viviendas y 10 locales comerciales. Este proyecto se emplaza en el lote E del propietario Inmobiliaria Los Silos III S.A.- Encargados señalaron que el condominio Altos de Santa María consiste en un edificio de 8 pisos, el cual se encuentra en etapa de excavación masiva para fundaciones, cuyo inicio estimaron en el mes de octubre de 2021 y se tiene proyectado su término en el mes de noviembre de 2023. Según el permiso de edificación vigente N°37 de fecha 13 de julio de 2021, ROL 480-106 emitido por la I. Municipalidad de Renca, el



destino del conjunto habitacional es para 134 viviendas y 4 locales comerciales. Este proyecto se emplaza en el lote D de la Inmobiliaria Los Silos III S.A., mismo propietario del lote E en que se emplaza el condominio Quilacanta.

- Se verificó el desarrollo de obras de construcción de un colector de aguas lluvias que corre por Av. Domingo Santa María observándose trabajos en la zanja e insumos en el lugar (Fotografía 7)
- Durante la inspección se constató el uso de espacios, equipos e insumos comunes para ambos condominios, como combustible, instalaciones de almacenamiento de residuos, taller de enfierradura, taller de corte y soldadura, comedor de trabajadores y servicios higiénicos, abastecimiento de mezcla de hormigón por camión mixer, arranque de agua potable y empalme eléctrico (Fotografías 8, 9 y 10), no habiendo espacios diferenciados y exclusivos para cada proyecto de condominio, siendo utilizados indistintamente para la construcción de ambos. En la Figura 4 se observa la ubicación de la instalación de faenas la cual se ubica en un área común entre ambos conjuntos, sin deslinde. En la figura se observa con una línea roja la división de ambos lotes (información proporcionada por el titular en antecedentes de respuesta) y las áreas de uso común para los dos proyectos: acceso e instalación de faenas durante la etapa de construcción.

De acuerdo a lo precisado por los encargados de los proyectos, los trabajadores, si bien comparten áreas comunes de trabajo y descanso, se dividen en cuadrillas diferenciadas para cada condominio, las que ejercen labores de acuerdo al contrato que les corresponde, siendo en ambos casos dependientes de la misma empresa constructora.

- Respecto a los servicios de agua potable y alcantarillado, como se indicó anteriormente, durante la etapa de construcción se utiliza un mismo arranque de agua potable y se realiza la limpieza y retiro de baños químicos indistintamente. En cuanto a la etapa de operación ambos proyectos cuentan con factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado provisto por la empresa sanitaria Aguas Andinas. En el caso del Condominio Altos de Santa María, cuenta con Certificado de factibilidad de servicio N°5772 de fecha 26.06.2021 para un edificio de 10 pisos. En el caso del condominio Quilacanta cuenta con certificado de dotación de servicios N°005252 de fecha 28 de junio de 2018 para un condominio de edificios de 4 pisos y 300 departamentos.
- De acuerdo a la inspección ambiental efectuada el 29 de abril de 2022, se constataron los siguientes hechos:
 - Condominio Quilacanta:
 - Se observó por Avenida Santa María el acceso que sería el definitivo para el condominio. Se observó una caseta de control de acceso e infraestructura para dos locales comerciales, además de los locales que se ubicarán en el primer nivel. En la zona central del condominio se encuentran las áreas comunes en construcción, sector que cuenta con un cerco provisorio de los edificios ya terminados y en espera de recepción de obras. En las vías de tránsito en el sector central se observó trabajos de excavación, lo que correspondería a obras de mejoramiento para la resistencia y estabilización del terreno. Además, se observó la sala multiuso construida y trabajos en sectores en los que se emplazarán las áreas verdes, los estanques de agua potable y estacionamientos. En el sector poniente y norte, se encuentran las vías de circulación internas terminadas, con señalización horizontal y estacionamientos demarcados y numerados.
 - Respecto a las medidas de control de emisiones de polvo y ruido a la comunidad vecina, en terreno se recabó información que indicaba que durante la ejecución de la obra gruesa, en el perímetro de la obra se instalaron cierres con malla raschel, los que una vez finalizadas las obras fueron retirados.
 - Administrador de obra informó que el término de las obras del condominio Quilacanta se estimaba para el mes de agosto de 2022.



- Condominio Altos de Santa María:
 - En el sector de construcción emplazado adyacente a la calle Nicanor Fajardo, se observaron trabajos de excavación para las fundaciones del edificio. En el costado sur, que colinda con viviendas vecinas se observó instalados paneles acústicos tipo sandwich y malla raschel sobre el muro medianero preexistente (Fotografías 11 y 12)
 - En el sector se observó una grúa torre operando e insumos como enfierraduras. La energía eléctrica proviene de un empalme trifásico, el cual es compartido con las obras del Condominio Quilacanta, sin embargo, encargados presentes agregaron que junto a la torre se encontraba un equipo electrógeno de respaldo en caso de emergencia.
 - Respecto al colector de aguas lluvias, se informó que el Condominio Altos de Santa María posee su propio colector, el cual se unirá al colector de aguas lluvias del Condominio Quilacanta.
 - Respecto al cierre entre ambos condominios se informó a personal de fiscalización que se va a implementar un cierre divisorio tipo bulldog, el cual se va a ubicar en línea próxima al sector en que actualmente se encuentra la instalación de faenas (Figura 4).
 - Durante la inspección ambiental se informó al equipo de fiscalización que existe una sala de informaciones sobre el proyecto Quilacanta, la cual se ubica en los locales comerciales de dicho condominio, la que sería posteriormente utilizada para promoción del condominio Altos de Santa María, posteriormente, dicha información fue rectificadada por el titular en su carta de descargos.
- b. Del examen de información aportada por el titular, respecto a la propiedad de los terrenos en los cuales se emplazan ambos conjuntos habitacionales, se tiene que:
- El predio donde se emplazan ambos proyectos cuenta con la Resolución N°68 de fecha 10 de junio de 2020 “Aprobación de subdivisión y fusión simultánea” que aprueba la subdivisión y fusión de ROLES 480-25, 480-106, 480-7, generando la disposición de la propiedad como se presenta en la Figura N°5. En dicho plano se observa la existencia de dos lotes, Lote D que corresponde a una superficie bruta de 3.001, 47 m² donde se ubica el condominio Altos de Santa María y el lote E de superficie bruta de 15.208,78 m² donde se emplaza el Condominio Quilacanta.
 - En los planos revisados se puede observar que el Condominio Quilacanta modificó su diseño original, cambio concretado en septiembre de 2020, luego de realizar la modificación de los lotes reduciendo el área de emplazamiento del lote E en favor del lote D.
 - De acuerdo a la carta Gantt de ambos proyectos, proporcionada por el titular, se puede ver que el Condominio Quilacanta inició su fase de construcción en octubre de 2019 y se estima su término en septiembre de 2022. Según el cronograma de trabajo del Condominio Altos de Santa María, este inició la construcción en el mes de octubre de 2021 y su término está planificado para el segundo semestre del 2023.
 - Respecto a la construcción simultánea de ambos proyectos, titular informa que los dos condominios se ejecutan como “Proyectos Habitacionales de Integración Social y territorial” del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, siendo los convenios con este organismo diferenciados, al igual que los llamados de postulación y lotes de emplazamiento. Indica que el proyecto Quilacanta firmó convenio



con fecha 15 de enero de 2019 y el proyecto Altos de Santa María con fecha 15 de diciembre de 2020. Sin embargo, no adjuntó documentación que lo acredite.

- Como parte de los antecedentes presentados por el titular, este explica que el permiso de demolición de la obra Quilacanta se realizó en septiembre de 2019, y que el lote D donde se emplaza la obra Altos de Santa María se adquirió y recibió con posterioridad a la demolición de Quilacanta (no adjunta medios que lo acrediten), y que por tratarse de un sitio erizado no requirió de permiso de demolición. Al respecto precisar que, según los permisos de edificación vigente de ambas obras y la resolución de subdivisión y fusión simultánea revisada en puntos anteriores, al mes de febrero de 2020 los lotes donde se emplazan ambas obras son de propiedad de Inmobiliaria Los Silos III S.A, según consta en el plano base que dio origen a la subdivisión y fusión simultánea (Figura N°5).

Cabe tener presente que el permiso de edificación vigente de la obra Quilacanta dejó sin efecto uno anterior (Permiso N°39 de fecha 05.04.2019), en el cual se utilizaba parte del lote D para la placa comercial de la obra (Figura N°6). Asimismo, y según consta en fiscalización realizada en el mes de marzo de 2021 a la obra Condominio Quilacanta, a raíz de una denuncia de ruido (Expediente DFZ-2021-606-XIII-NE), es posible agregar que parte del lote D (hoy utilizado en la obra Altos de Santa María) se utilizó para la instalación de faenas del Condominio Quilacanta, cuyo acceso en esa oportunidad se realizaba por calle Nicanor Fajardo casi esquina Santa María.

- Adicionalmente, se solicitó al titular medios de verificación de la ejecución de medidas de control acústico implementadas durante la etapa de construcción de la obra Quilacanta, ante lo cual presentó un set de 13 fotografías, cuatro de ellas fechadas el 31 de agosto de 2021, que dan cuenta de la implementación de cierre de tipo acústico en el perímetro poniente y sur de las obras.
- Ninguna de las obras cuenta consulta pertinencia de ingreso al sistema de evaluación de impacto ambiental.

De acuerdo a los antecedentes presentados se puede determinar que el proyecto analizado (ambos condominios) consiste en la construcción simultánea de dos obras de conjuntos habitacionales, en total 430 viviendas y 14 locales comerciales, que comparten personal, superficie para la instalación de faenas, arranque de agua potable, empalme eléctrico y otros, según lo detallado anteriormente, durante la etapa de construcción y que no ha sido sometido a evaluación ambiental.

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 10° 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.

Análisis de requisitos de ingreso:

- 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, O₃ y CO₂, y zona latente por NO₂, mediante el Decreto Supremo N°131 de 1996 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, por lo cual cumple este requisito.
- ii) En cuanto al segundo requisito, ambos condominios constituyen un conjunto de viviendas, contemplando obras de edificios de habitación y locales comerciales, estacionamientos, vías de circulación internas, áreas verdes, recolección de aguas lluvias e instalación domiciliaria de redes de agua potable y alcantarillado, y ambos con instalaciones de equipamiento. Los condominios se desarrollan con construcción simultánea, con un desfase en la etapa de construcción, el Condominio Quilacanta se encuentra en etapa de terminaciones y el Condominio Altos de Santa María en etapa de excavaciones. Las áreas de uso común durante la etapa de construcción son el acceso peatonal y vehicular, instalación de faenas (bodegas de insumos y residuos, talleres, comedor, servicios higiénicos del personal, oficina de administración de las obras), arranque de agua potable y empalme eléctrico.
- iii) Respecto al tercer requisito, el condominio Quilacanta se emplaza en una superficie de 13.949,04 m². El condominio Altos de Santa María se emplaza en una superficie de 2.818,95m², totalizando una superficie de 16.767,99 m², inferior a 7 hectáreas establecidos en el presente literal.



Sin embargo, en conjunto, ambos condominios suman un total de 430 viviendas y 14 locales comerciales (Condominio Quilacanta cuenta con 296 viviendas y 10 locales comerciales y Condominio Altos de Santa María cuenta con 134 viviendas y 4 locales comerciales) los cuales se encuentran en etapa de construcción en forma simultánea, por lo cual se puede concluir que ambas obras en conjunto, constituyen un proyecto inmobiliario con una cantidad superior a 300 viviendas durante la etapa de construcción.

- iv) Respecto al literal p) la ubicación del proyecto al área bajo protección oficial más cercana a los Condominios Quilacanta y Altos de Santa María se encuentra a 17,4 kilómetros de distancia en dirección sur poniente de la Unidad Fiscalizable y corresponde al Santuario de la Naturaleza Quebrada de la Plata (Figura N°7), por lo cual se puede determinar que los proyectos no se encuentran en y/o próximos a un área bajo protección oficial según los requisitos descritos en el literal p) del RSEIA, vigente al momento del inicio de la construcción. Por otra parte, no se encuentra cercano a monumentos nacionales o inmuebles de conservación histórica, según lo revisado en la Ordenanza del Plan Regulador de Renca y en el catálogo de Monumentos del Consejo de Monumentos Nacionales de Chile. 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 Humedal Quilicura, que se ubica aproximadamente a 7 kilómetros del proyecto, en dirección norte, en la comuna de Quilicura, declarado como tal mediante Res. Exta N°616 de 2021 MMA (Figura N°8). Dada la distancia y las características del proyecto, no se prevé una afectación del objeto de protección. Por otra parte, se reconocen dos humedales urbanos cercanos, asociados a límite urbano, que no cuentan con declaratoria pero sí se encuentran en el inventario de humedales del MMA. Estos son denominados con el mismo nombre: "Sistema Ríos Maipo- Mapocho, esteros Colina- Angostura- Puangue y Tributarios" (Figura N°9), ubicados a ambas riberas del río Mapocho, en las comunas de Renca y Quinta Normal. Estos se ubican a aproximadamente 200 metros del área de emplazamiento del proyecto, sin embargo, por las características del proyecto inmobiliario no se ve afectación de este cuerpo de agua. Por tanto, no cumpliría con el requisito de ingreso al SEIA en atención a esta tipología.

De acuerdo a lo anterior es posible determinar que el proyecto requeriría el ingreso al SEIA dado que cumple con los requisitos establecidos en el literal h) del artículo 10° de la ley 19.300 y su reglamento, siendo dos obras que al menos, durante su etapa de construcción simultánea, es susceptible de causar impacto ambiental.

Lo anterior en virtud de que el objetivo del literal h) del reglamento del SEIA, es la protección de la calidad del aire por emisiones atmosféricas, que en este tipo de proyectos inmobiliarios se traducen en la generación de material particulado principalmente durante la etapa de construcción, en particular por las actividades de excavación, tránsito de vehículos por caminos no pavimentados, carga y descarga de materiales, demolición de construcciones anteriores y uso de equipos eléctricos de respaldo.

Junto con ello, se constataría el inicio de la construcción de un proyecto sin la evaluación de impacto ambiental pertinente.



Registros



Figura N°4

Fuente: Elaboración propia a partir de antecedentes de la fiscalización ambiental e información proporcionada en antecedentes de respuesta del titular.

Descripción del medio de prueba: Emplazamiento de los condominios Quilacanta y Altos de Santa María. En la línea roja se encontraría la división de ambos condominios (según respuesta del titular) cuyo cierre en la actualidad no se encuentra ejecutado. Se observa el acceso común a ambas construcciones, por Av. Santa María y la instalación de faenas común para ambos condominios.



Registros

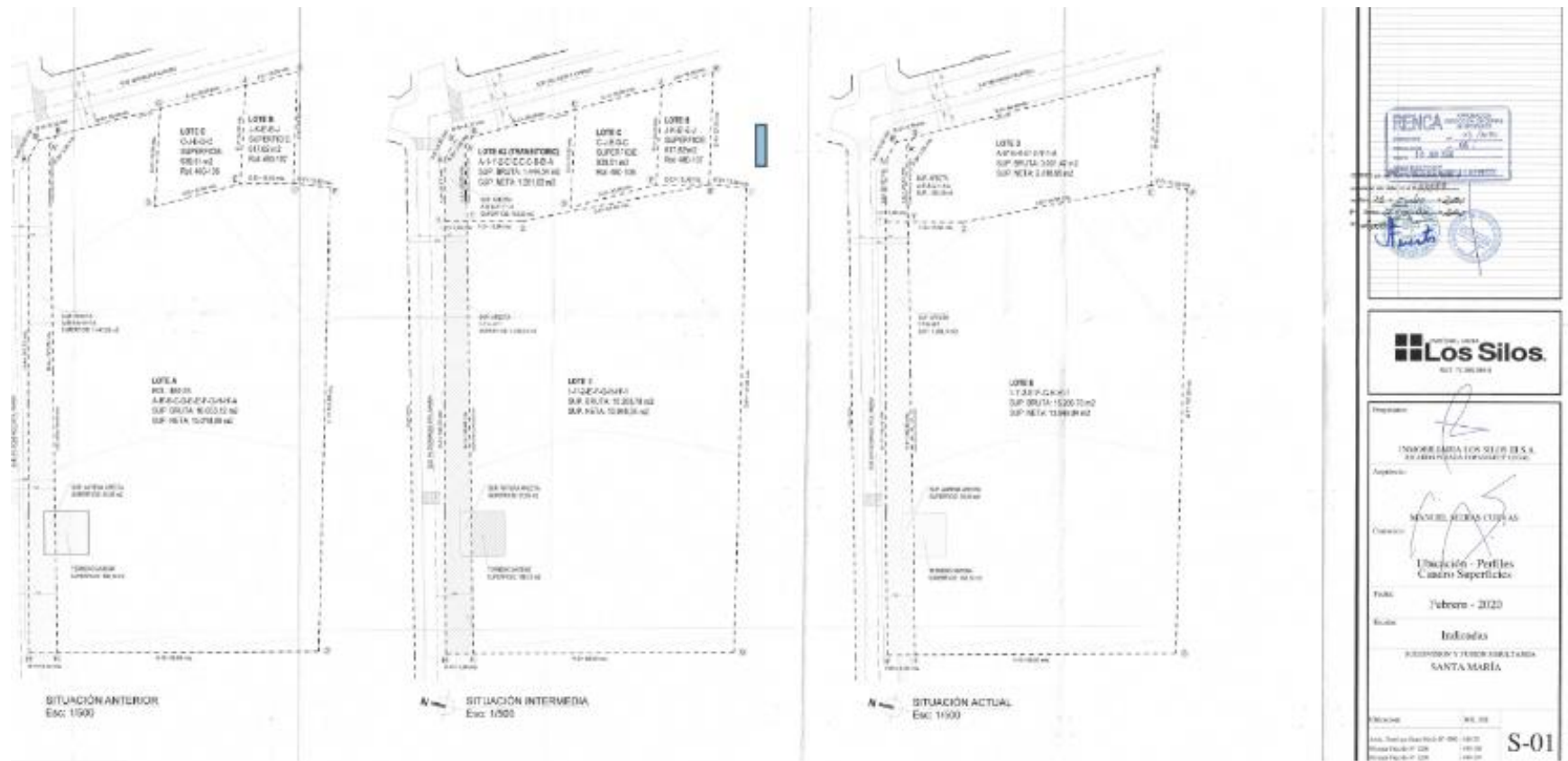


Figura N°5 Fuente: Plano de Subdivisión y Fusión simultánea, febrero 2020 (Anexo 2)

Descripción del medio de prueba: Lotes en que se emplazan las obras de los Condominios Quilacanta (Lote E) y Altos de Santa María (Lote D)



Registros



Fotografía 1.

Fecha: 29.04.2022

Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19

Norte:
6302521,31m

Este:
340993,37m

Fotografía 2.

Fecha: 29.04.2022

Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19

Norte: --

Este: --

Descripción del medio de prueba: Acceso a las faenas de construcción de condominios Quilacanta y Altos de Santa María. Se observa acceso sin pavimentar.

Descripción del medio de prueba: Cierre perimetral preexistente en sector poniente.



Fotografía 3.

Fecha: 29.04.2022

Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19

Norte: --

Este: --

Fotografía 4.

Fecha: 29.04.2022

Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19

Norte: --

Este: --

Descripción del medio de prueba: Cierre perimetral sector sur oriente.

Descripción del medio de prueba: Cierre perimetral preexistente en sector sur.



Registros



Fotografía 5. Fecha: 29.04.2022

Fotografía 6. Fecha: 29.04.2022

Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19 Norte: -- Este: --

Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19 Norte: -- Este: --

Descripción del medio de prueba: Edificios terminados.

Descripción del medio de prueba: Edificios terminados (derecha de la imagen) y en fase de terminaciones (fondo de la imagen)



Fotografía 7. Fecha: 29.04.2022

Fotografía 8. Fecha: 29.04.2022

Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19 Norte: -- Este: --

Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19 Norte: 6302426,91m Este: 341000,64m

Descripción del medio de prueba: Construcción de colector de aguas lluvias del condominio Quilacanta.

Descripción del medio de prueba: Sector de taller de enfierradura y soldadura para condominios Quilacanta y Altos de Santa María.



Registros



Fotografía 9.	Fecha: 29.04.2022		Fotografía 10.	Fecha: 29.04.2022	
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19	Norte: 6302431,52m	Este: 340991.71m	Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19	Norte: 6302418,01m	Este: 340985,16m

Descripción del medio de prueba: Bodega de combustibles destinada a los condominios Quilacanta y Altos de Santa María.	Descripción del medio de prueba: Sector de acopio de insumos y área común para la construcción de ambos condominios.
---	---



Fotografía 11.	Fecha: 29.04.2022		Fotografía 12.	Fecha: 29.04.2022	
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19	Norte: 6302467,65m	Este: 341025,80m	Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19	Norte: --	Este: --

Descripción del medio de prueba: Etapa de excavación y fundaciones del Condominio Altos de Santa María. Se observa una grúa pluma montada.	Descripción del medio de prueba: Etapa de excavación y fundaciones del Condominio Altos de Santa María respecto al deslinde oriente.
---	---



Registros

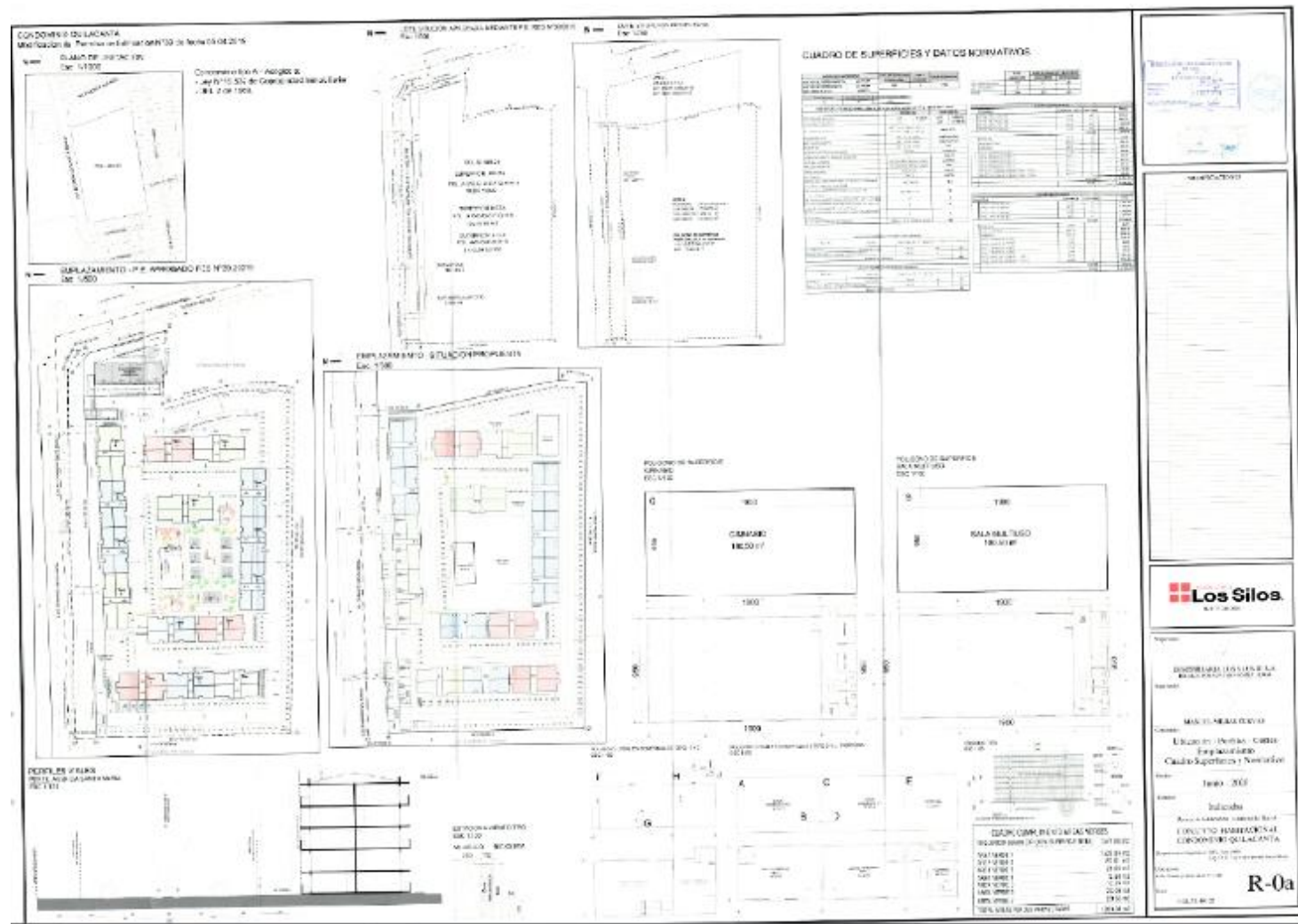


Figura N°6 Fuente: Plano de Ubicación- Perfiles- Cortes – Emplazamiento- Cuadro superficies y normativo (junio 2020, Anexo 2)

Descripción del medio de prueba: Proyecto Quilacanta. Se observa la modificación del permiso de edificación N°39/2019 por la condición actual del proyecto, producto de la división y fusión simultánea de lotes realizada en febrero de 2020.



Registros

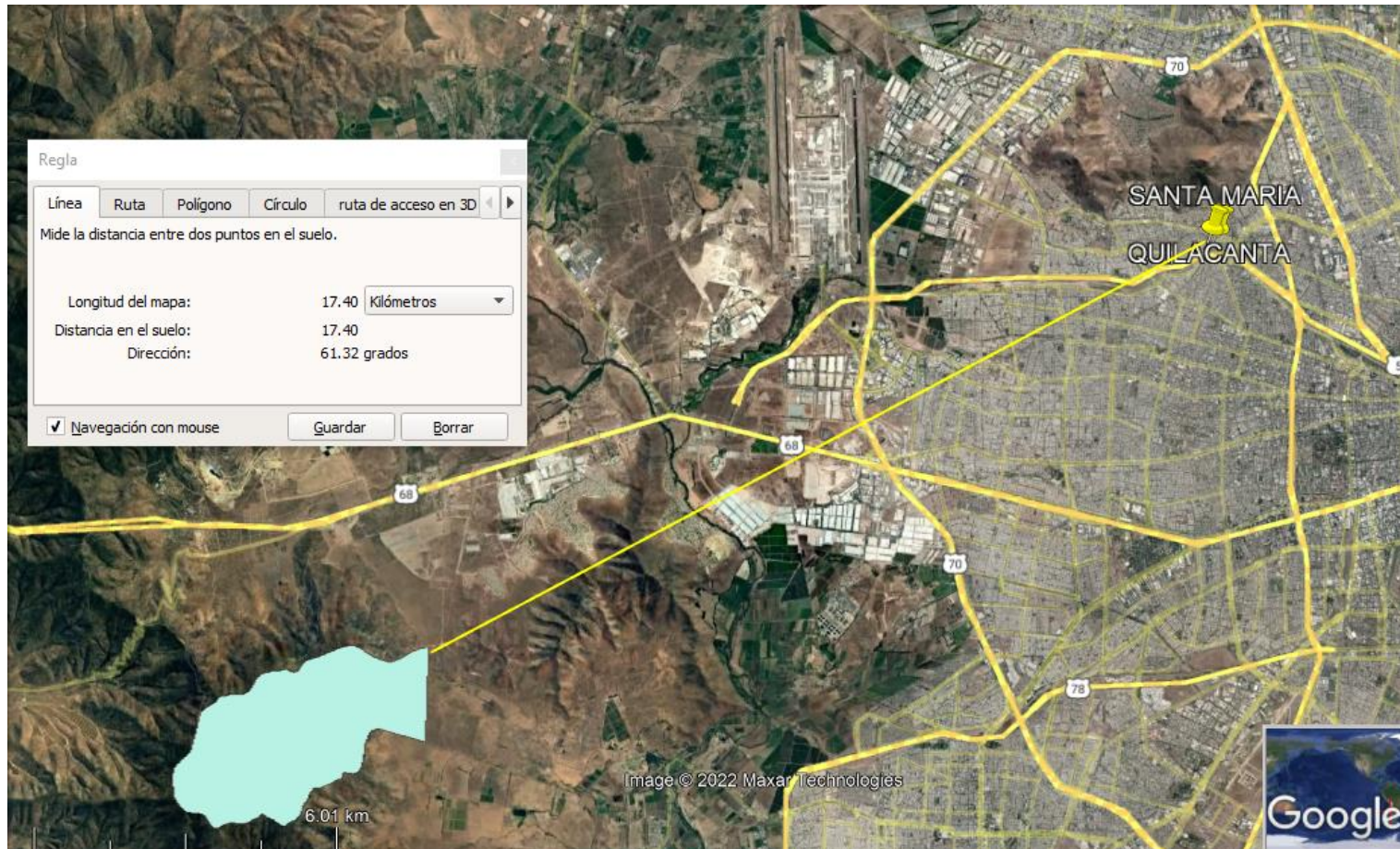


Figura N°7

Fuente: <http://areasprotegidas.mma.gob.cl/>

Descripción del medio de prueba: Distancia entre el área de emplazamiento de los proyectos y el área protegida más cercana, Santuario de la Naturaleza Quebrada de La Plata.



Registros

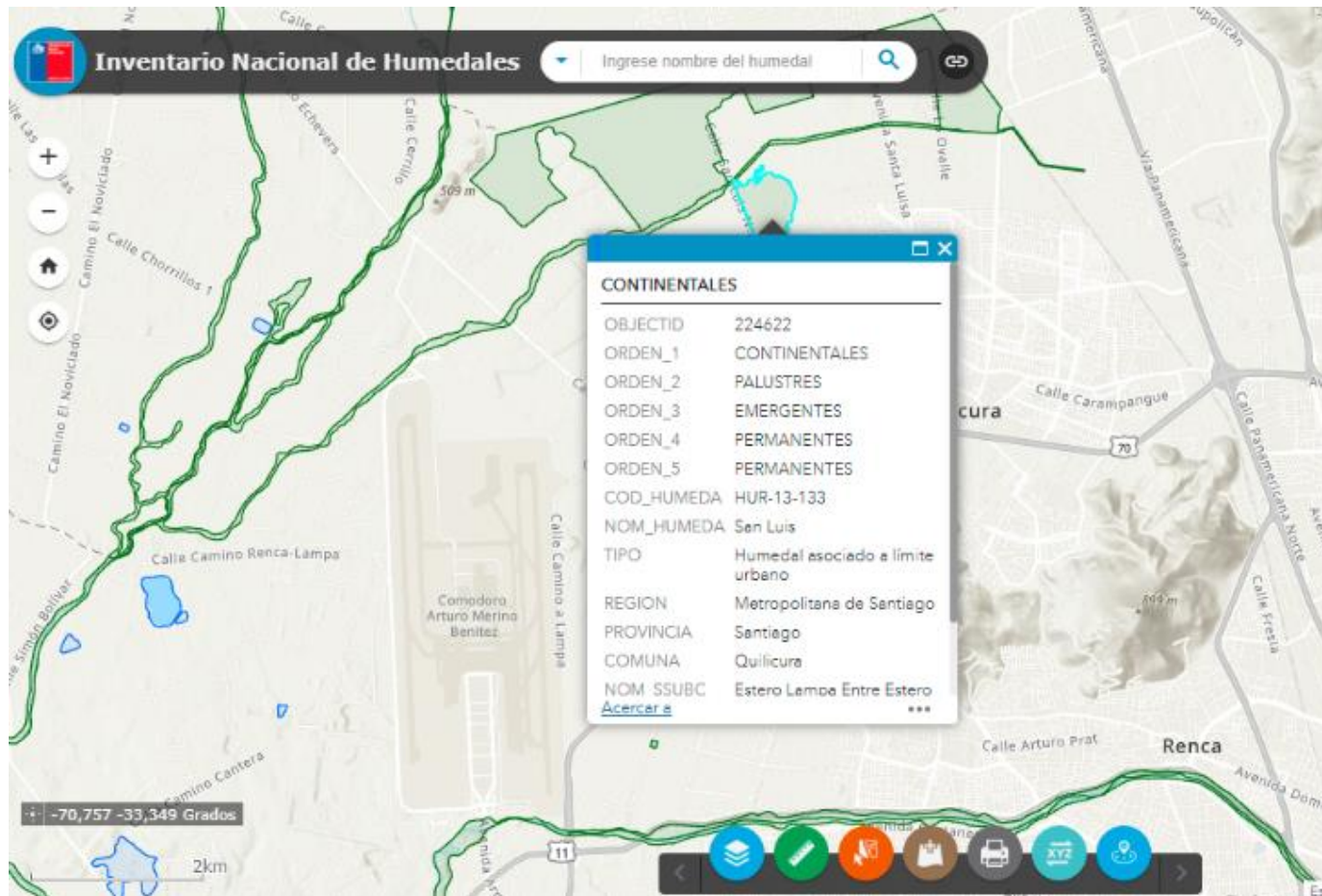


Figura N° 8

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: Distancia entre el área de emplazamiento de los proyectos y el humedal urbano reconocido más cercano, Humedal Quilicura.



Registros

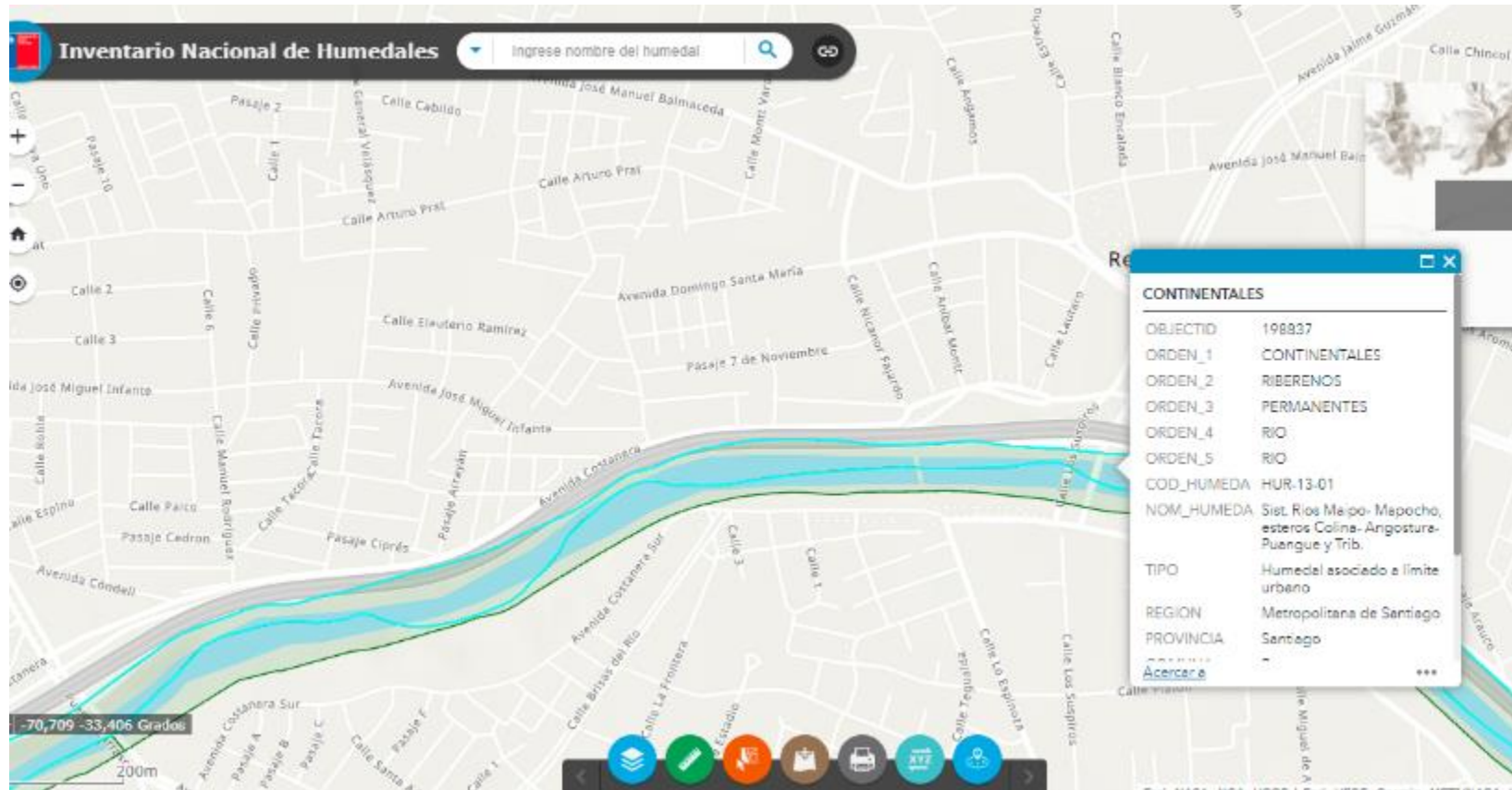


Figura N°9

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: Distancia entre el área de emplazamiento de los proyectos y el humedal registrado en el inventario de humedales del MMA, Sistema Ríos Maipo- Mapocho, esteros Colina- Angostura- Puangue y Tributarios.



6 CONCLUSIONES

En relación a los antecedentes y hechos analizados, es posible concluir que el proyecto “Condominio Quilacanta -Condominio Altos de Santa María” requeriría el ingreso al SEIA dado que cumple con los requisitos establecidos en el literal h) del artículo 10° de la ley 19.300 y su reglamento, siendo dos obras con construcción simultánea, , que consideran la construcción de un total de 430 viviendas y 14 locales comerciales, las obras se encuentran en etapa de construcción, siendo susceptibles de generar impacto ambiental.

7 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Acta de inspección ambiental de fecha 29 de abril de 2022.
2	Carta de respuesta y antecedentes del titular de fecha 9 de mayo de 2022.

