



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Requerimiento de Ingreso al SEIA

EDIFICIO ACQUA PLAYA BRAVA - IQUIQUE

DFZ-2022-1875-I-SRCA

AGOSTO 2022

	Nombre	Firma
Aprobado	Claudia Pastore Herrera	X _____ Claudia Pastore Herrera Jefa Sección Ciudad Y Territorio DFZ
Elaborado	Valeska Muñoz Torres	X _____ Valeska Muñoz Torres Fiscalizadora DFZ

Contenido

1	RESUMEN.....	4
2	IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA.....	5
2.1	Antecedentes Generales	5
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	5
5	HECHOS CONSTATADOS	6
5.1	Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA.....	6
6	CONCLUSIONES.....	11
7	ANEXOS.....	11

1 RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados de la actividad de examen de la información realizado por la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA), a la unidad fiscalizable “Edificio Acqua Playa Brava - Iquique”, localizada en Avenida Arturo Prat N°3208, comuna de Iquique, Región de Tarapacá, en base a los antecedentes remitidos por la Ilustre Municipalidad de Iquique, a través de su Oficio ORD N°0220/2022 de fecha 02 de agosto de 2022, recibido por esta Superintendencia con fecha 12 de agosto de 2022.

El motivo de la actividad de fiscalización ambiental correspondió a una denuncia realizada por la Ilustre Municipalidad de Iquique, la cual pone en conocimiento de esta Superintendencia una eventual elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental por parte del proyecto inmobiliario denominado Edificio Acqua, el cual se encuentra en construcción en el sector de Playa Brava de Iquique.

El proyecto fiscalizado consiste en la construcción de un proyecto inmobiliario habitacional, con una superficie total edificada autorizada de 12.555,04 m², distribuido en una edificación colectiva de 26 pisos de altura más un piso mecánico y dos pisos subterráneos. El proyecto se constituye por 132 viviendas o departamentos, 43 bodegas, 116 estacionamientos vehiculares y 67 estacionamientos para bicicletas.

De las actividades de fiscalización ambiental desarrolladas, se logró verificar que el proyecto “Edificio Acqua” de la empresa Inmobiliaria Boulevard Santiago Ltda., no cumple con las características de un proyecto que corresponda someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: EDIFICIO ACQUA PLAYA BRAVA - IQUIQUE	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: Construcción
Región: Tarapacá	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada:
Provincia: Iquique	Avenida Arturo Prat N°3208, comuna de Iquique, Región de Tarapacá. Sector Playa Brava.
Comuna: Iquique	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Inmobiliaria Boulevard Santiago Ltda.	RUT o RUN: 76.253.318-9
Domicilio titular: Badajoz N°45, piso 13, comuna de Las Condes, Región Metropolitana.	Correo electrónico: rrhh@bravoizquierdo.cl Teléfono: 2 233 93 300
Identificación del representante legal: Jaime Eyzaguirre Salas	RUT o RUN: 10.251.242-1
Domicilio representante legal: Badajoz N°45, piso 13, comuna de Las Condes, Región Metropolitana.	Correo electrónico: Sin información Teléfono: Sin información
Fase de la/s actividad/es, proyecto/s o fuente/s fiscalizada: Construcción	

2.2 Ubicación y Layout

Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: Google Earth 2022).



Coordenadas UTM de referencia: DATUM WGS 84	Huso: 19S	UTM N: 7.760.476,50 m	UTM E: 381.216,53 m
---	-----------	-----------------------	---------------------

Ruta de acceso: El proyecto se localiza en la Avenida Arturo Prat N°3208, en la intersección con la Calle La Costa, sector Playa Brava.

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
Motivo: denuncia realizada por la Ilustre Municipalidad de Iquique, a través de su Oficio ORD N°0220/2022, la cual pone en conocimiento de esta Superintendencia una eventual elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental por parte del proyecto inmobiliario denominado Edificio Acqua			

3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">Verificación de elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) |
|--|

4 REVISIÓN DOCUMENTAL

4.1

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente del documento	Organismo encomendado	Observaciones
1	Oficio ORD N°0220/2022 del 02-08-2022 de la Ilustre Municipalidad de Iquique (Anexo 1).	Denuncia	SMA	Documento se recibe en oficina de partes de la SMA OR Tarapacá el día 12 de agosto de 2022.
2	Solicitud de permiso de edificación realizado por el titular (Anexo 2).	Enviado por la Ilustre Municipalidad de Iquique adjunto en Oficio ORD N°0220/2022 del 02-08-2022	SMA	Documento adjunto en Oficio ORD N°0220/2022 del 02-08-2022 de la Ilustre Municipalidad de Iquique

5 HECHOS CONSTATADOS

5.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA

<p>Número de hecho constatado: 1</p> <p>Documentación Revisada: 1 y 2</p> <p>Exigencias:</p> <p>Ley 19.300 LBGMA, artículo 10 letra o), en relación con “Proyectos que deben someterse al SEIA”.</p> <p><i>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: (...) o) Proyectos de saneamiento ambiental, tales como sistemas de alcantarillado y agua potable, plantas de tratamiento de aguas o de residuos sólidos de origen domiciliario, rellenos sanitarios, emisarios submarinos, sistemas de tratamiento y disposición de residuos industriales líquidos o sólidos; (...).</i></p> <p>Decreto Supremo N°40/2013 del MMA, artículo 3, en relación con “Tipos de proyectos o actividades”.</p> <p><i>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:</i></p> <p>Decreto Supremo N°40/2013 del MMA, artículo 3 letra g)</p> <p><i>g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.</i></p> <p>Decreto Supremo N°40/2013 del MMA, artículo 3 literal h)</p> <p><i>h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.</i></p> <p>Decreto Supremo N°40/2013 del MMA, artículo 3 literal p)</p> <p><i>p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.</i></p>
<p>Resultado (s) examen de Información:</p> <p>En base a la información del proyecto contenida en la Solicitud de Permiso de Edificación del proyecto fiscalizado, se constató que:</p> <p>a. La UF fiscalizada consiste en un proyecto inmobiliario habitacional en construcción, el cual con una superficie total edificada autorizada de 12.555,04 m², distribuido en una edificación colectiva de 26 pisos de altura más un piso mecánico y dos pisos subterráneos. El proyecto se constituye por 132 viviendas o departamentos, 43 bodegas, 116 estacionamientos vehiculares y 67 estacionamientos para bicicletas (Registro 1 y Anexo 2).</p>

Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación

- a) Decreto Supremo N°40/2013 del MMA artículo 3 letra g) *Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.*

Se dio revisión al Plan Regulador vigente de la Comuna de Iquique, aprobado por el D.S N°233 (VU) de fecha 29 de octubre de 1981, y a sus modificaciones posteriores aprobadas mediante DS N°15 (MINVU) de fecha 25-01-1981; DS N°22 (MINVU) de fecha 03-02-1984, DS N°82 (MINVU) de fecha 18-05-1984, DS N°135 (MINVU) de fecha 29-08-1984, DS N°5 (MINVU) de fecha 15-01-1986 y DS N°59 (MINVU) de fecha 30-05-1989, constatándose que la zona donde se emplaza el proyecto se define dentro del área urbana, específicamente como Sector Barrio Sur – G-1 Centro – Playa Brava (Registro 2).

Por lo tanto, se concluye que el proyecto se emplaza en una zona comprendida dentro de los instrumentos de planificación territorial vigente, por lo que no corresponde su ingreso al Sistema de Evaluación Ambiental de acuerdo con lo establecido en el artículo 3, literal g), del Decreto Supremo N°40/2013 del MMA.

- b) Decreto Supremo N°40/2013 del MMA, artículo 3 literal h) *Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.*

De acuerdo con la información oficial del Ministerio del Medio Ambiente, no existe acto administrativo que declare a Iquique, o alguna de sus zonas como “latente” o “saturada” por algún contaminante normado, tampoco a ninguna zona comprendida dentro de los límites de la Región de Tarapacá. En consecuencia de lo anterior, es posible concluir que el proyecto no se localiza dentro de una zona declarada como saturada o latente y, por lo tanto, no existe la dictación de un Plan de Prevención o Descontaminación Ambiental que incluya la zona donde se emplaza el proyecto (<https://ppda.mma.gob.cl/>).

- c) Decreto Supremo N°40, artículo 3 literal p) *Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita*

Se dio revisión a las áreas colocadas bajo protección oficial, constatándose que el sitio más cercano al proyecto corresponde al Santuario de la Naturaleza Cerro Dragón, declarado bajo protección oficial como Monumento Nacional en la categoría de Santuario de la Naturaleza a través del DS N°419/2005 del Ministerio de Educación, abarcando 337,53 hectáreas, las que se localizan a aproximadamente 1,4 kilómetros lineales hasta el punto más cercano (Registro 3).

Por lo anterior, se concluye que el proyecto no se emplaza dentro de un área colocada bajo protección oficial.

Registros

6.1.- DESTINO (S) CONTEMPLADO (S)

<input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL Art. 2.1.25. OGUC.	DESTINO ESPECIFICO:	VIVIENDA	
<input type="checkbox"/> EQUIPAMIENTO Art. 2.1.33. OGUC.	CLASE Art. 2.1.33 OGUC	ACTIVIDAD	ESCALA Art. 2.1.36. OGUC
<input type="checkbox"/> ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Art. 2.1.28. OGUC.	DESTINO ESPECIFICO:		
<input type="checkbox"/> INFRAESTRUCTURA Art. 2.1.29. OGUC.	DESTINO ESPECIFICO:		
<input type="checkbox"/> OTROS (especificar)			

6.2.- SUPERFICIES

	UTIL (m ²)	COMUN (m ²)	TOTAL (m ²)
S. EDIFICADA BAJO TERRENO	773,37	1.109,03	1882,40
S. EDIFICADA SOBRE TERRENO	8.455,94	2.216,70	10.672,64
S. EDIFICADA TOTAL	9.229,31	3.325,73	12.555,04
SUPERFICIE TOTAL TERRENO (m ²)	1.259,00		

6.3.- NORMAS URBANISTICAS APLICADAS

	PERMITIDO	PROYECTADO		PERMITIDO	PROYECTADO
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	N/I	6.72	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.70+10%	0.48
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	N/I.	0.42	DENSIDAD	N/I.	4193,80 hab/ha
ALTURA MAXIMA EN METROS o PISOS	2.6.3.OGUC	2.6.11.OGUC	ADOSAMIENTO	2.6.2 OGUC	NO
RASANTE	80°	2.6.11.OGUC	ANTEJARDIN	3.00	3.00
DISTANCIAMIENTO	2.6.3.OGUC	2.6.11.OGUC			

ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	132	ESTACIONAMIENTOS PROYECTO	116
-----------------------------	-----	---------------------------	-----

CLASIFICACIÓN(ES) CONSTRUCCIÓN(ES) PREDOMINANTE(S)

CLASIFICACIÓN	m ²	CLASIFICACIÓN	m ²
B-3	9.303,80		
B-4	3.251,24		

DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACODE EL PROYECTO

<input checked="" type="checkbox"/> D.F.L-Nº2 de 1959	<input type="checkbox"/> Ley Nº 19.537 Copropiedad Inmobiliaria (Posterior al otorgamiento del permiso)	<input checked="" type="checkbox"/> Proyección Sombras Art. 2.6.11. OGUC	<input type="checkbox"/> Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC
<input type="checkbox"/> Conjunto Amnómico Art. 2.6.4. OGUC	<input type="checkbox"/> Beneficio Fusión Art. 83 LGUC	<input type="checkbox"/> Conj. Viv. Econ. Art. 8.1.8 OGUC	
<input type="checkbox"/> Otros (especificar)			

AUTORIZACIONES ESPECIALES LGUC

<input type="checkbox"/> Art. 121	<input type="checkbox"/> Art.122	<input type="checkbox"/> Art.123	<input type="checkbox"/> Art.124	<input type="checkbox"/> Art. 55	<input type="checkbox"/> Otro (especificar)
-----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	---

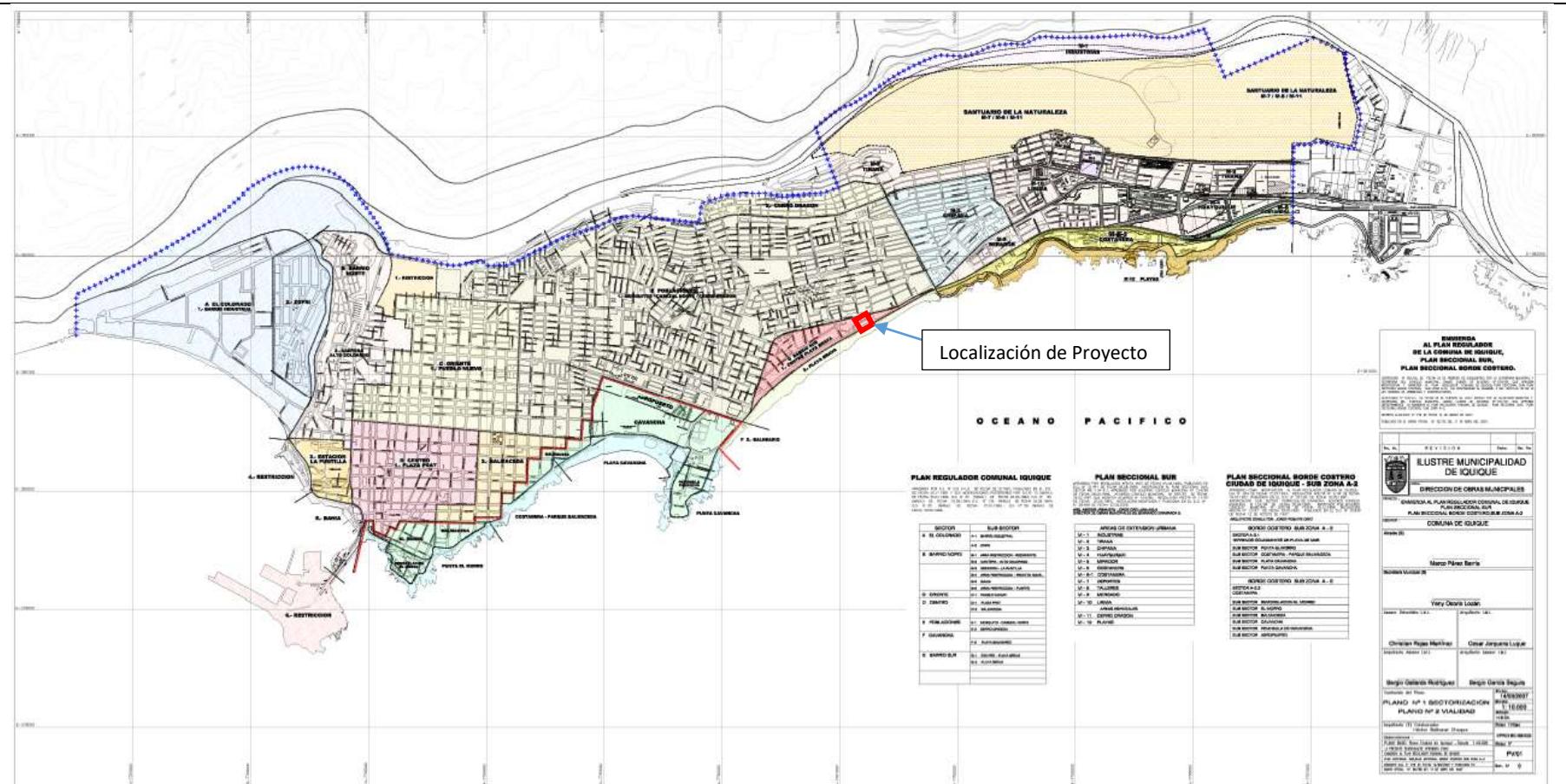
6.4.- NUMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO

VIVIENDAS	132	OFICINAS	-
LOCALES COMERCIALES	-	ESTACIONAMIENTOS	116
OTROS (ESPECIFICAR):	43 BODEGAS / 67 ESTAC.DE BICICLETAS		

Registro 1.

Descripción del medio de prueba: Información del proyecto contenida en la Solicitud de Permiso de Edificación.

Registros



Registro 2.

Descripción del medio de prueba: Localización del Proyecto respecto del Plan Regulador de la comuna de Iquique.

Registros



Registro 3.

Descripción del medio de prueba: Se observa ubicación del proyecto respecto del área bajo protección oficial más cercana: Santuario de la Naturaleza Cerro Dragón.

6 CONCLUSIONES

En relación con los antecedentes y hechos analizados, el proyecto no cumple con las características de un proyecto que corresponda someterse al Sistema de Evaluación Ambiental.

7 ANEXOS

Nº Anexo	Nombre Anexo
1	Oficio ORD N°0220/2022 del 02-08-2022 de la Ilustre Municipalidad de Iquique.
2	Solicitud de permiso de edificación realizado por el titular.