



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

PROYECTO INMOBILIARIO VICUÑA MACKENNA 3212 – MACUL

DFZ-2022-3060-XIII-SRCA

DICIEMBRE 2022

	Nombre	Cargo	Firma
Aprobado	Angélica Medina R.	Jefa (S) Sección Ciudad y Territorio División de Fiscalización y Conformidad Ambiental SMA	
Elaborado	Esteban Dattwyler C.	Profesional DFZ	



Contenido

Contenido	4
1 RESUMEN	4
2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA	4
2.1 Antecedentes Generales	4
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 HECHOS CONSTATADOS	6
4.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA	6
5 CONCLUSIONES	8
6 ANEXOS.....	8



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 “PROYECTO INMOBILIARIO VICUÑA MACKENNA 3212 - MACUL”, localizada en Vicuña Mackenna 3212, Macul, Región Metropolitana.

El motivo de la actividad de fiscalización ambiental correspondió a denuncia ingresada por la Municipalidad de Macul, mediante el OFICIO N°03253/2022 del 17 de junio de 2022 (Anexo 1).

El proyecto fiscalizado consiste en la construcción de un conjunto armónico de cuatro edificios de 20 pisos de altura y dos niveles subterráneos, con capacidad para 1.237 viviendas y además la construcción de una placa comercial de dos pisos con capacidad para 32 locales.

De las actividades de fiscalización ambiental desarrolladas, se logró verificar que el proyecto “PROYECTO INMOBILIARIO VICUÑA MACKENNA 3212 - MACUL” de la empresa Rentas e Inversiones Brasilia S.A., cuenta con la Resolución de Calificación Ambiental favorable RCA N°329/2019. Por lo tanto, el proyecto no elude el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental



2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: PROYECTO INMOBILIARIO VICUÑA MACKENNA 3212 - MACUL	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: Construcción
Región: Metropolitana	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Av. Vicuña Mackenna 3212 y Domingo Arteaga S/N, Macul.
Provincia: Santiago	
Comuna: Macul	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Rentas e Inversiones Brasilia S.A.	RUT o RUN: 76.024.393-0
Domicilio titular: Av. Vicuña Mackenna 54, Providencia	Correo electrónico: abluhm@vidanueva.cl
	Teléfono: (56-2) 26349975
Identificación del representante legal: Andrés Bluhm Brandt	RUT o RUN: 8.351.923-1
Domicilio representante legal: Av. Vicuña Mackenna 54, Providencia	Correo electrónico: abluhm@vidanueva.cl
	Teléfono: (56-2) 26349975



3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo		Descripción	
X	No programada	X	Denuncia
		Motivo: Denuncia 983-XIII-2022, ingresada por la Municipalidad de Macul, mediante el OFICIO Nº03253/2022 del 14 de enero de 2022, por construcción de Proyecto Inmobiliario sin haberse sometido al SEIA.	

3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

- Verificación de elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA)



4 HECHOS CONSTATADOS

4.1 Hechos constatados y Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: N/A
<p>Exigencias:</p> <p>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> <p>h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.</p> <p>Decreto Supremo N°40/2012, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental Artículo 3°.- Tipos de Proyectos o actividades. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:</p> <p>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 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.</p>	
<p>Resultado examen de Información:</p> <p>a) Denuncia:</p> <p>El día del 14 de junio de 2022, mediante el Oficio N°03253/2022, la Municipalidad de Macul solicita a la SMA se pronuncie sobre la pertinencia de que el Proyecto Inmobiliario ubicado en Avenida Vicuña Mackenna 3212 y pasaje Domingo Arteaga S/N, representado por Don Jaime Carafi Melero, a su vez representante legal de Inmobiliaria Domingo Arteaga SPA/ Rentas e Inversiones Brasilia S.A. deba realizar un Estudio de Impacto Ambiental o en su defecto una Declaración de Impacto Ambiental.</p> <p>Este proyecto Inmobiliario está inserto en un terreno de 19.896,25 m2, alcanzando una superficie total construida de 85.929,08 m2 aproximadamente. El proyecto desarrolla un conjunto habitación de dos edificios de 19 y 20 pisos respectivamente, con una proyección de 3.670 habitantes. Tal cómo se puede apreciar, la magnitud del proyecto generará una gran cantidad de impactos ambientales, sociales, culturales y urbanos que deben ser estimados.</p>	



Lo anterior, aludiendo a la Ley N°19.300 y en base al Permiso de Edificación N°1 del 14 de enero de 2022 (Anexo 2) que autoriza la construcción de 5 edificios con un total de 1.124 viviendas, 361, bodegas, 11 locales comerciales, 1.054 estacionamientos y 144 estacionamientos de bicicletas.

b) Expediente de Evaluación Ambiental (https://seia.sea.gob.cl/expediente/ficha/fichaPrincipal.php?id_expediente=2141204102):

Se revisó la base de datos del Sistema de Evaluación Ambiental (e-seia), verificando en el expediente ID 2141204102 que el día 23 de agosto de 2018, Rentas e Inversiones Brasilia S.A. ingresó la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) por el proyecto inmobiliario “Edificio Vicuña 3212” a emplazarse en la comuna de Macul, el cual consiste en la construcción de un conjunto armónico de cuatro edificios de 20 pisos de altura y dos niveles subterráneos, con capacidad para 1.237 viviendas y además la construcción de una placa comercial de dos pisos con capacidad para 32 locales.

Los edificios destinados a uso residencial tendrán una capacidad de 904 estacionamientos vehiculares para residentes, 136 estacionamientos vehiculares para visitas (incluyen 12 unidades para discapacitados) y 115 estacionamientos para bicicletas. Por otra parte, la placa comercial tendrá 45 unidades de estacionamientos vehiculares para clientes (incluye 2 unidades para discapacitados), 7 unidades para visitas, 2 estacionamientos de 30 m² y 10 bicicleteros.

La superficie total construida es de 84.797,07 m² sobre una superficie de terreno de 20.346,12 m².

El Proyecto contará con diferentes accesos, uno de ellos ubicados en Av. Vicuña Mackenna para la placa comercial y otros dos por calle Domingo de Arteaga para uso de los residentes.

El día 20 de junio de 2019, el proyecto inmobiliario “Edificio Vicuña 3212” obtuvo su calificación ambiental favorable, a través de la Resolución de Calificación Ambiental (RCA) N°329, de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana.

Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación:

El proyecto cumple con las características para someterse obligatoriamente al SEIA el número de viviendas considerado a edificar (1.124) y estacionamientos (1.054).

El titular del proyecto ingresó la DIA “Edificio Vicuña 3212” el día 23 de agosto de 2018, obteniendo su calificación ambiental favorable a través de la RCA N°329.

El proyecto calificado ambientalmente de características similares al de las del Permiso de Edificación N°1/2022, considerando que en este documento se disminuye levemente el número total de viviendas, locales comerciales y estacionamientos. Por lo tanto, el proyecto no elude el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).



5 CONCLUSIONES

La actividad de fiscalización ambiental realizada, se constató que el titular del proyecto, Rentas e Inversiones Brasilia S.A. ingresó la DIA “Edificio Vicuña 3212” el día 23 de agosto de 2018, obteniendo su calificación ambiental favorable a través de la RCA N°329/2019. Por lo tanto, el proyecto no elude el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

6 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	OFICIO N°03253/2022 del 17 de junio de 2022, Municipalidad de Macul.
2	Permiso de Edificación N°1 del 14 de enero de 2022, DOM Macul.

