



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

CENTRO COMERCIAL ALTOS DEL PARQUE - PEÑALOLÉN

DFZ-2021-518-XIII-SRCA

FEBRERO 2023

	Nombre	Firma
Aprobado	Claudia Pastore H.	X _____ Claudia Pastore H. División de Fiscalización
Elaborado	Marlies Sepúlveda S.	X _____ Marlies Sepúlveda S. División de Fiscalización



Contenido

Contenido	1
1 RESUMEN.....	2
2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE.....	3
3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN.....	7
4 REVISIÓN DOCUMENTAL.....	7
5 HECHOS CONSTATADOS.....	9
6 CONCLUSIONES.....	26
7 ANEXOS.....	29



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 “Centro Comercial Altos del Parque - Peñalolén”, localizada en Av. Altos del Parque Sur N°5.800, comuna de Peñalolén, Provincia de Santiago, Región Metropolitana.

La actividad consistió en la fiscalización del proyecto “Centro Comercial Altos del Parque” el cual se encuentra construido y operativo, incluyendo el sector de ampliación de locales de comida (el que aún no se ha ejecutado), en el marco de una denuncia por fraccionamiento de dicho proyecto. El proyecto de ampliación ingresó al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) y actualmente cuenta con resolución de calificación ambiental favorable N°181/2021 CEA Región Metropolitana.

De las actividades de fiscalización realizadas se constató que el proyecto consiste en un centro comercial que contaba con locales y estacionamientos construidos, y un sector de ampliación el que se encontraba cerrado perimetralmente y, parcialmente construido con losa, acceso de ascensor e instalaciones de redes. El proyecto de ampliación, calificado ambientalmente favorable, considera el uso de infraestructura existente en el centro comercial como estacionamientos, redes de agua potable y alcantarillado, instalación eléctrica (tanto general como de respaldo), red de evacuación de aguas lluvias y accesos. Al momento de la inspección no se encontraban obras en ejecución en dicho sector, solo la remodelación de locales comerciales en otro sector del centro comercial. Al momento de la elaboración del presente informe, los locales considerados en el proyecto de ampliación no se encontraban construidos.

De acuerdo con las actividades de fiscalización desarrolladas, estas permitieron establecer que la construcción del Centro Comercial se inició a fines del año 2017 y concluyeron el año 2020. Al momento de elaboración del presente informe, si bien el proyecto de ampliación cuenta con resolución de calificación ambiental favorable, el proyecto no ha iniciado su etapa de construcción luego de dos años desde el inicio de la etapa de la operación del Centro Comercial, por lo cual, el proyecto Centro Comercial Altos del Parque no configura una elusión al SEIA, puesto que, el proceso de evaluación ambiental del proyecto de ampliación consideró las etapas de construcción y operación del proyecto de ampliación y de operación del resto del Centro Comercial.



2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

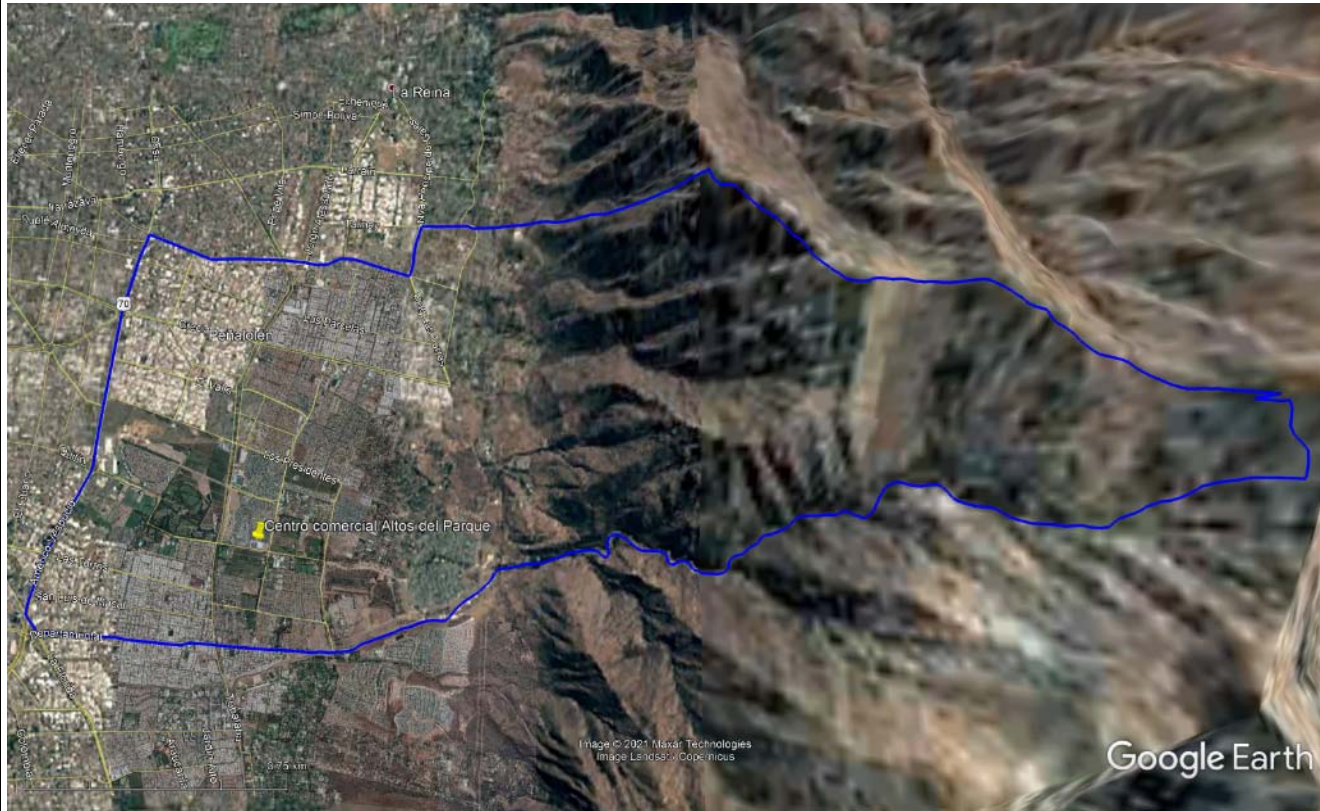
2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Centro Comercial Altos del Parque - Peñalolén	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En operación
Región: Metropolitana	Ubicación específica de la Unidad Fiscalizable: Av. Altos del Parque Sur N° 5.800
Provincia: Santiago	
Comuna: Peñalolén	
Titular de la Unidad Fiscalizable: Inmobiliaria e Inversiones Rentas Quilín SpA	RUT o RUN: 76.509.835-1
Domicilio titular: Av. Altos del Parque Sur N° 5.800	Correo electrónico: --
	Teléfono: (56 2) 29020600
Identificación del representante legal 1: Augusto Coello Identificación del representante legal 1: Arturo Roa	RUN 1: 11.093.684-2 RUN 2: 10.561.294-k
Domicilio representante legal: Av. Altos del Parque Sur N° 5.800	Correo electrónico: acoello@iaconcagua.com
	Teléfono: (56 2) 29020600



2.2 Ubicación y Layout

Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: Google Earth Pro, 2021).



Coordenadas UTM de referencia

Datum: WGS84	Huso: 19s	UTM N: 6.292.292,59 m	UTM E: 355.606,14 m
--------------	-----------	-----------------------	---------------------

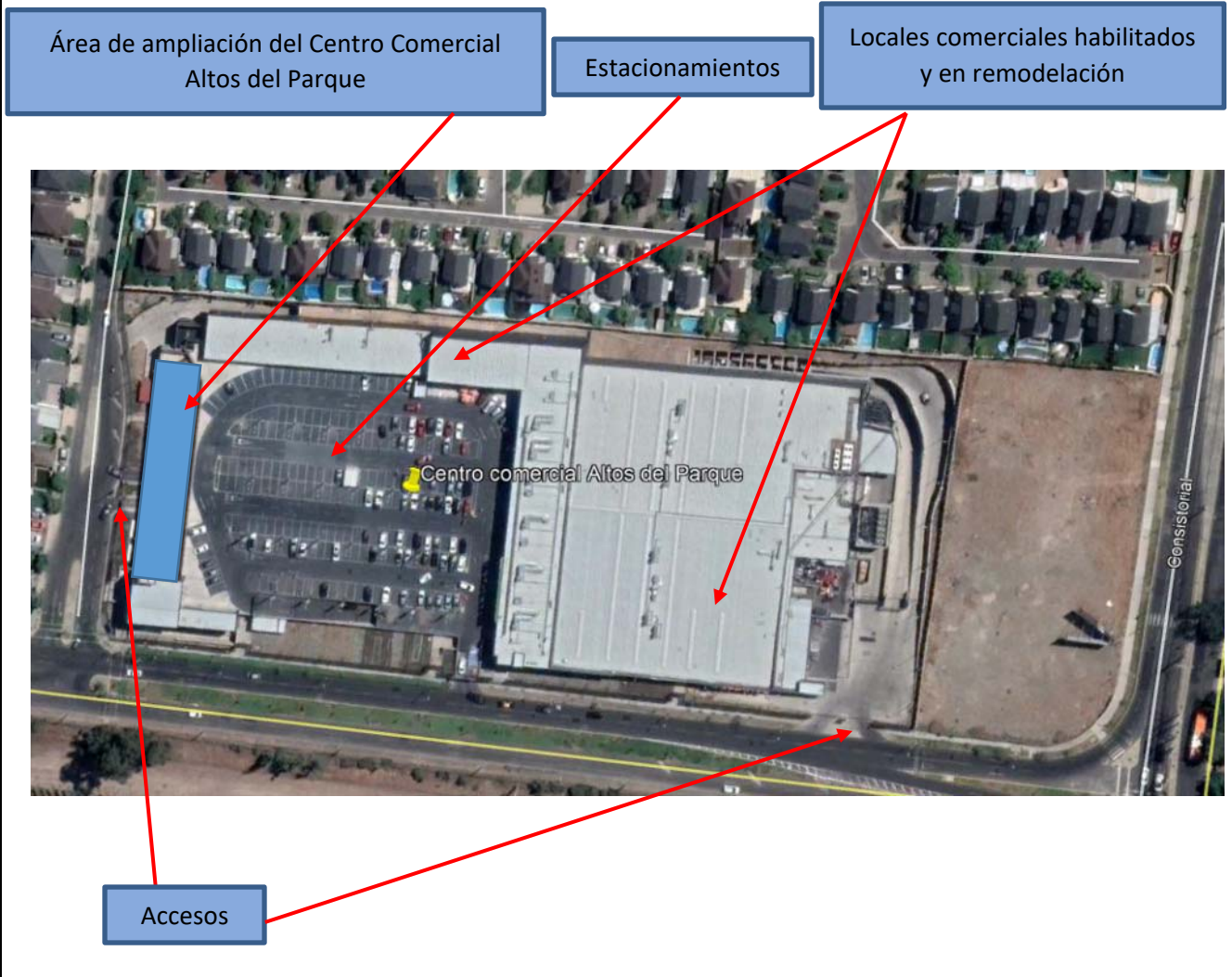
Ruta de acceso: Por Av. Quilín desde el poniente, girar a la izquierda en dirección a Av. Altos del Parque Sur y acceder al Centro Comercial por el acceso vehicular o peatonal señalizado.



Figura 2. Layout del proyecto (Fuente: DIA “Ampliación Centro Comercial Altos del Parque”, figura 3.9 en <https://infofirma.sea.gob.cl/DocumentosSEA/MostrarDocumento?docId=92/bc/893d29d965fc92e01c3cb53ccaffeb6aea31>)



Figura 3. Imagen satelital del Centro Comercial y área del proyecto “Ampliación Centro Comercial Altos del Parque”. Fecha de imagen: 20 de febrero de 2021.



3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo		Descripción	
X	No programada	X	Denuncia ID 280-XIII-2020
			Autodenuncia
			De Oficio
			Otro
		Denuncia Id 280-2020 Eventual fraccionamiento y/o elusión de Centro Comercial por ampliación de superficie.	

3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

- Hipótesis de elusión y/o fraccionamiento de proyecto.

3.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental

3.3.1 Ejecución de la inspección

Existió oposición al ingreso: NO	Existió auxilio de fuerza pública: NO
Existió colaboración por parte de los fiscalizados: SI	Existió trato respetuoso y deferente: SI
Observaciones: --	

4 REVISIÓN DOCUMENTAL

4.1 Documentos revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente documento	Observaciones
1	Declaración de Impacto Ambiental "Ampliación Centro Comercial Altos del Parque"	https://seia.sea.gob.cl/expediente/ficha/fichaPrincipal.php?modo=normal&id_expediente=2147966630	Expediente de evaluación ambiental
2	Registro audiovisual	https://www.youtube.com/watch?v=FHQXR1tek8 http://www.studio3d.cl/portfolio_page/altos-del-parque/	Video disponible en plataforma de medios youtube, con fecha 18 de abril de 2018. Video se encuentra disponible en página web: http://www.studio3d.cl/portfolio_page/altos-del-parque/ empresa Studio 3D, empresa de producción de video y animación.



3	“Plano de superficies modificación permiso de edificación”, que presenta timbre de la I. Municipalidad de Peñalolén, N°31/2020 de fecha 14.02.2020.	https://seia.sea.gob.cl/expediente/ficha/fichaPrincipal.php?modo=normal&id_expediente=2147966630	Disponible en Anexo 6 Adenda.
4	Masterplan, Anexo 2 Adenda	https://seia.sea.gob.cl/expediente/ficha/fichaPrincipal.php?modo=normal&id_expediente=2147966630	Disponible en Anexo 2 Adenda.
5	Respuesta de titular a requerimiento de información	Titular	--



5 HECHOS CONSTATADOS

5.1 Instalaciones del Centro Comercial

Número de hecho constatado: 1

Documentación revisada:

- Anexos 1 y 2.
- Id 1 al Id 5

Hechos:

a. Hechos constatados durante la inspección:

El día 2 de diciembre de 2020 se realizó la visita de inspección al Centro Comercial Altos del Parque y al área de emplazamiento del proyecto “Ampliación Centro Comercial Altos del Parque” en compañía de Patrick Mc Intosh (Encargado de la Unidad Fiscalizable) y Roxana Schaff (Coordinadora de la Inmobiliaria).

1. Centro comercial:

- El Centro Comercial consta de 5 niveles, con locales comerciales construidos, (-2 a 2) exceptuando el sector en el cual se proyecta la ampliación del Centro Comercial en el que se encontraba construida la losa en el nivel 1, frente a los estacionamientos.
- Los accesos tanto para clientes como camiones se encuentran por Av. Quilín y calle Altos del Parque Sur (Figura 4 y 5).
- Según lo indicado por los encargados presentes en la inspección, la construcción del centro comercial se llevó a cabo durante los años 2017 a 2019, iniciando la apertura de locales el mes de mayo de 2020.
- Según lo indicado por Patrick Mc Intosh al momento de la inspección existen 26 locales comerciales cuyo tamaño varía entre 65m² y 130 m². Se observó que algunos locales se estaban subdividiendo y otros en proceso de habilitación (Figura 6 y 7)
- Se constató el funcionamiento de dos tiendas de retail, (un supermercado y una tienda de hogar y construcción de superficie aproximada de 5.000m². (Figura 8 y 9)
- En el recorrido por el perímetro exterior del Centro Comercial, desde Av. Quilín Sur, se observó estacionamientos para vehículos y ciclistas en uso. Al respecto, Roxana Schaff indicó que existen 546 estacionamientos para vehículos y 356 estacionamientos de bicicletas distribuidos en el nivel S (subterráneo) y el nivel 1 (Figura 10)
- En los distintos niveles se encuentran construidos y operando los servicios higiénicos tanto para trabajadores como para los clientes.
- En el acceso de camiones por calle Altos del Parque se encuentra un equipo de medición continuo de ruido, adosado al cierre perimetral que colinda con las viviendas. Según lo indicado por Roxana Schaff, existe otro equipo de medición adosado en el muro colindante con las viviendas en el sector de salida de camiones (Figura 11).

2. Área proyectada para la ampliación del centro comercial, que cuenta con RCA N°181/2021

Se constató que el área de ampliación del proyecto sometido a evaluación ambiental y que cuenta con calificación favorable se encuentra parcialmente construido, constituyendo parte del nivel 1 del centro comercial, observando que:

- El sector en el cual se encuentra la superficie de ampliación, se ubica sobre el acceso vehicular por calle Altos del Parque Sur, y frente al sector de estacionamiento del nivel 1, en el costado poniente del centro comercial, como se indicó en la Figura 2 y 3.
- Se constató la existencia de una losa ejecutada en el nivel 1 correspondiente a la losa del proyecto de ampliación, que consiste en la superficie que albergará locales comerciales de tipo gastronómico y de entretenimiento (de acuerdo a lo informado en la Declaración de Impacto Ambiental) y que tiene en el borde



desagües de aguas lluvias construidos y cámaras. Según lo señalado por los encargados, estas aguas lluvias se dirigen hacia un pozo de infiltración ya ejecutado (Figura 12 a 14). Esta losa también cumple la función de ser parte del techo del estacionamiento subterráneo.

- Se observó que la caja del ascensor y acceso hacia la ampliación proyectada en el nivel 2 se encuentra construida (Figura 15 a 17) y el ascensor cuenta con el panel de control que incluye el nivel 2, que corresponde al acceso a parte del área de ampliación. El acceso desde la salida del ascensor hacia el sector de ampliación (niveles 1 y 2) se encuentra cerrado mediante un muro provisorio.

b. Examen de información:

- Con fecha 21 de agosto de 2020 consta el ingreso del proyecto DIA “Ampliación Centro Comercial Altos del Parque” al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), presentado por el titular Inmobiliaria e Inversiones Rentas Quilín SpA, proyecto que considera la modificación al proyecto existente “Centro Comercial Altos del Parque” con una ampliación equivalente a 1.358 m² de superficie (desde 36.616,22m² a 37.974,38m²), y al cambio de destino de algunos locales comerciales, por servicios de restaurantes, entretenimiento y otros. Esta ampliación supone el aumento en la carga ocupacional de 4.708 personas a 6.800 personas (por cambio de destino de locales), por lo cual el proyecto de ampliación ingresó por el literal h.1.4 del artículo 3º del Reglamento SEIA, al sobrepasar el límite establecido de carga ocupacional de 5.000 personas. El proyecto de ampliación cuenta con resolución de calificación ambiental favorable N°181/2021.
- Según se informa en el proyecto DIA, se consideró el inicio de la ejecución del proyecto de ampliación el primer semestre de 2021, y que para su operación se utilizaría infraestructura de uso común con el Centro Comercial construido, como es el caso de accesos externos e internos tanto para peatones como para vehículos, red de alcantarillado de aguas servidas, red de agua potable, empalme eléctrico, sistema de energía de respaldo, estacionamiento, alumbrado, entre otros.
- El Centro Comercial cuenta con EISTU aprobado según ORD. 9188/2016 y ORD. SSS7404/2018 SEREMITT-RM. Asimismo, el Certificado N°11/2020 de la I. Municipalidad de Peñalolén indica que las medidas ejecutadas por el titular se ajustan a la normativa vigente y en el Certificado de Recepción definitiva de Obras de Urbanización N°06/2020 DOM señala que entre las obras de mitigación vial realizadas por el titular se encuentra la pavimentación de un tramo de la calzada y vereda de Av. Quilín Sur, sector norte de la avenida, en 100 metros de longitud, que es incorporado al dominio nacional de uso público (Figura 18).
- El Centro comercial cuenta con recepción de obras por parte de la DOM de Peñalolén, documentos que el titular presentó en el proceso de evaluación ambiental y se encuentran disponibles en la carpeta de evaluación: Certificado de Recepción Definitiva de Obras de edificación N°2/2020 de fecha 03.03.2020 y N°84/2020 de fecha 15.12.2020.
- En “Plano de superficies modificación permiso de edificación” (Figura 19) de fecha revisión 14 de noviembre de 2019, el cual está asociado al permiso de edificación N°31/2020 “Alteración de modificaciones menores sin aumento de superficies” que presenta timbre de la I. Municipalidad de Peñalolén con fecha 14.02.2020, se observa el detalle de los niveles proyectados del centro comercial. En este se puede ver el área de ampliación del centro comercial en los niveles 1 y 2, momento en que el Centro Comercial se encontraba en construcción, la carga ocupacional de la superficie de ampliación en el plano asociado al permiso de edificación N°31/2020 es de 113 personas (carga utilizada para el cálculo: 10 m² por persona)
- En el trámite de evaluación ambiental de la DIA del proyecto de ampliación se presentó una lámina denominada “Plano Cabida Segunda Etapa local drive Thru”, (detalle en Figura 20), de fecha diciembre de 2019 momento que el centro comercial se encontraba en construcción y aun no ingresaba la última modificación descrita en el párrafo anterior en la DOM de Peñalolén. En dicha lámina se observa que la superficie del proyecto de ampliación es destinada a



restaurante (local drive thru que es una modalidad de servicio con atención en automóvil) y entretenimiento con una carga ocupacional calculada de 906 personas (considerando una carga de 1,5 m² por persona) y 1.358,16 m² de superficie. Este plano no fue incorporado a la última modificación del permiso de edificación y modificaciones, sino, el anterior con menor carga ocupacional, considerando el uso del espacio a lo equivalente a locales comerciales.

Tabla 1. Comparación entre alternativas del proyecto de centro comercial dependiendo del destino de locales comerciales en la superficie de ampliación.

	Sin restaurantes y locales de entretenimiento	Con restaurante y locales de entretenimiento
Identificación de Plano	Plano de superficies modificación permiso de edificación	Plano Cabida Segunda Etapa local drive Thru
Fecha del plano	14.11.2019	16.12.2019
Fecha recepción DOM	14.02.2020	--
Carga utilizada	10 m ² por persona	1,5 m ² por persona
Carga ocupacional superficie de ampliación	113 personas	906 personas
Carga ocupacional proyecto	4.708 personas	5.501 personas

De acuerdo con la tabla anterior es posible indicar que el proyecto con restaurantes y locales de entretenimiento cumple con el requisito de ingreso al SEIA, superando las 5.000 personas, solo por efecto de cambio de destino de locales comerciales.

En la figura 21 se muestra una tabla en donde el titular presenta la modificación del centro comercial.

- Como es posible ver en el link <https://youtu.be/1BR2tZ8w2D0> y http://www.studio3d.cl/portfolio_page/altos-del-parque/, disponible en la plataforma web, el destino original del área de ampliación del centro comercial fue considerada para restaurantes y entretenimiento. En el video se puede observar la promoción del proyecto Centro Comercial Altos del Parque. Este video estuvo disponible en la plataforma a partir de abril de 2018, según el detalle en la página web, fecha en la cual ya se habían iniciado las obras de construcción del Centro Comercial como se puede ver en las Figuras 22 y 23. En dicho registro se puede observar la proyección del centro comercial con locales comerciales y locales de restaurante en el nivel 1 y 2, pero distinto al plano de la Figura 20 (zona de ampliación calificada favorablemente con RCA en marzo de 2021). Esto quiere decir que, ya iniciada la construcción del centro comercial, en el año 2018, se consideró en su diseño un área de restaurantes y locales de entretenimiento (Figuras 24 a 27) en distintas modalidades (atención fija o locales drive thru), lo que no fue incorporado para efectos de solicitud de permisos de edificación del proyecto definitivo de Centro Comercial en la DOM. Ante ello, el titular en su carta de respuesta (Anexo 2) señaló que el proyecto efectivamente había sufrido cambios y que *“en virtud de diferentes razones comerciales, desde su gestación el Proyecto ha tenido diversas modificaciones en su diseño, geometría y destino de sus locales comerciales, lo que por su puesto, ha ido modificando la carga ocupacional teórica del Proyecto. En virtud de esto, el permiso de edificación también ha ido siendo modificado, de acuerdo a las decisiones comerciales adaptadas a las condiciones de mercado. Ejemplo de lo anterior se manifiesta en que, si bien previo al inicio de la construcción del Proyecto se contaba un permiso de edificación para obras con determinadas características y para una capacidad de carga, luego de su obtención se decidió encargar a la empresa constructora, una obra que excluía la construcción de algunos locales comerciales, a la espera de contar con mayor certeza del comportamiento del mercado, para definir si estos locales se construirían o no. Lo anterior, se puede apreciar en la siguiente cláusula del contrato suscrito con Empresa Constructora TECSA S.A., con fecha 13 de octubre de 2017: [...]”* y agrega *“Ya con el centro comercial construido y en funcionamiento, debido a nuevos cambios de mercado, originados principalmente por los hechos de contingencia social ocurridos en nuestro país en octubre del año 2019, se hizo atractivo comercialmente modificar el destino de algunos locales comerciales. Efectuado un análisis interno de la compañía, se determinó que la eventual construcción de esta segunda etapa con el cambio de destino de locales comerciales implicaría que la carga ocupacional teórica superaría las 5.000 personas”*.



Del análisis realizado a los antecedentes en el diseño original se puede determinar que titular consideraba la alternativa de destinar locales para restaurante y entretenimiento, sin embargo, el titular obvió esa opción y presentó en la DOM un proyecto considerando dicha superficie como destino solo de locales comerciales, lo que implicó una carga ocupacional inferior a las 5.000 personas, no cumpliendo el requisito de ingreso al SEIA y, por tanto, no sometiéndose a evaluación la etapa de construcción del Centro Comercial, aduciendo el desarrollo del proyecto por estas, atendiendo la situación comercial del momento. Luego, una vez construido el Centro Comercial el titular diseñó en definitiva el área de ampliación para restaurantes y entretenimiento, superando el umbral de 5.000 personas ingresando a evaluación la etapa de operación del centro comercial y la etapa de construcción y operación de la superficie de ampliación.

Sin perjuicio de lo anterior y si bien a la fecha, el titular cuenta con la RCA favorable del proyecto de ampliación, transcurrido 2 años desde el inicio de la etapa de operación del Centro Comercial y levantadas las restricciones por COVID -19 producto de la alerta sanitaria, las obras de construcción del proyecto no se han ejecutado al mes de diciembre del año 2022, no habiendo constatado la construcción simultánea de ambas etapas (Figuras 28 y 29).

Por otra parte, durante la construcción y operación del centro comercial titular instaló pantallas acústicas en el cierre perimetral colindante con viviendas vecinas, a raíz de denuncias por ruido generado durante la etapa de construcción del centro comercial en el año 2018 que consta en la Res. Exta N°1/ROL D-016-2021 SMA (Disponible en expediente sancionatorio D-016-2021 SMA <https://snifa.sma.gob.cl/Sancionatorio/Ficha/2433>) como también la instalación de dos equipos de medición continua de ruido adosado a la pantalla colindante con vecinos en sectores de ingreso y salida de camiones, uno de los cuales fue posible observar en visita de inspección.



Registros



Figura 4. Fecha: 02-12-2020
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19 Norte: 6.292.288m Este: 355.538m
Descripción del medio de prueba: Acceso vehicular por calle Altos del Parque Sur.

Figura 5. Fecha: 02-12-2020
Coordenadas DATUM WGS84 HUSO 19 Norte: 6.292.245m Este: 355.706m
Descripción del medio de prueba: Acceso a tienda de hogar y construcción en Av. Quilín.



Figura 6. Fecha: 02-12-2020
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19 Norte: 6.292.302m Este: 355.571m
Descripción del medio de prueba: Locales comerciales construidos.

Figura 7. Fecha: 02-12-2020
Coordenadas DATUM WGS84 HUSO 19 Norte: 6.292.294 m Este: 355.629 m
Descripción del medio de prueba: Ficha explicativa de ubicación del Centro Comercial.



Registros

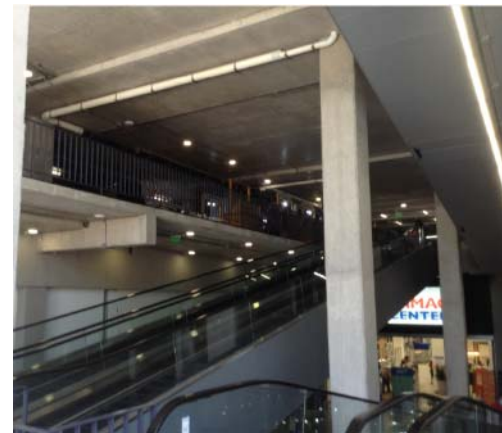


Figura 8.	Fecha: 02-12-2020		Figura 9.	Fecha: 02-12-2020	
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19	Norte: 6.292.302m	Este: 355.571m	Coordenadas DATUM WGS84 HUSO 19	Norte: m	Este: m
Descripción del medio de prueba: Vista general de locales comerciales en funcionamiento.			Descripción del medio de prueba: Acceso al nivel 1 desde estacionamientos subterráneo y local comercial.		

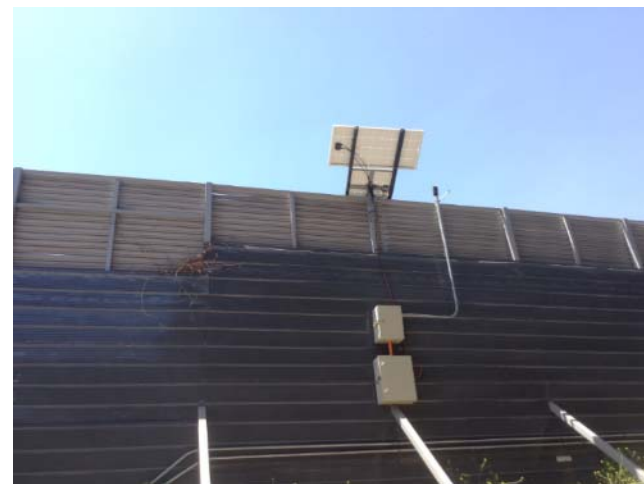
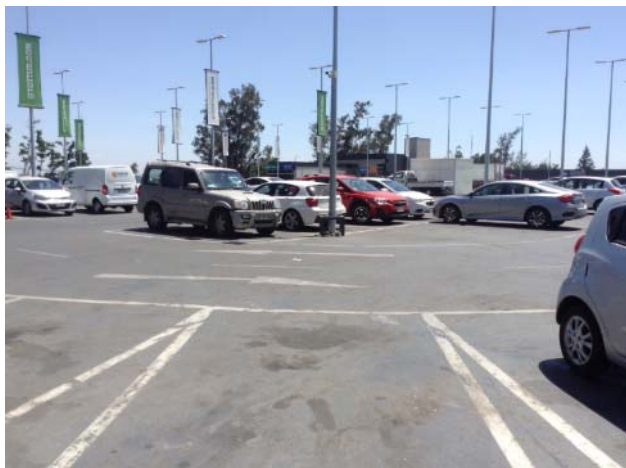


Figura 10.	Fecha: 02-12-2020		Figura 11.	Fecha: 02-12-2020	
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19	Norte: 6.292.283m	Este: 355.585m	Coordenadas DATUM WGS84 HUSO 19	Norte: 6.292.312m	Este: 355.540m
Descripción del medio de prueba: Estacionamiento ubicado en nivel 1.			Descripción del medio de prueba: Equipo de medición de ruido continuo en sector de acceso de camiones.		



Registros					
					
Figura 12.		Fecha: 02-12-2020		Figura 13.	
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19		Norte: 6.292.273m	Este: 355.530m	Coordenadas DATUM WGS84 HUSO 19	
		Norte: 6.292.298m	Este: 355.537m		
Descripción del medio de prueba: Área de emplazamiento del proyecto de ampliación. Losa sobre el estacionamiento.			Descripción del medio de prueba: Detalle de cámara disponible para locales comerciales		
					
Figura 14.		Fecha: 02-12-2020		Figura 15.	
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19		Norte: 6.292.307m	Este: 355.544m	Coordenadas DATUM WGS84 HUSO 19	
		Norte: 6.292.273m	Este: 355.530m		
Descripción del medio de prueba: Canaleta de recolección de aguas lluvias en zona de ampliación nivel 1, sobre el estacionamiento.			Descripción del medio de prueba: Caja de ascensor construida en área de proyecto de ampliación destinada al acceso al nivel 1 y 2 de dicho proyecto.		
Registros					

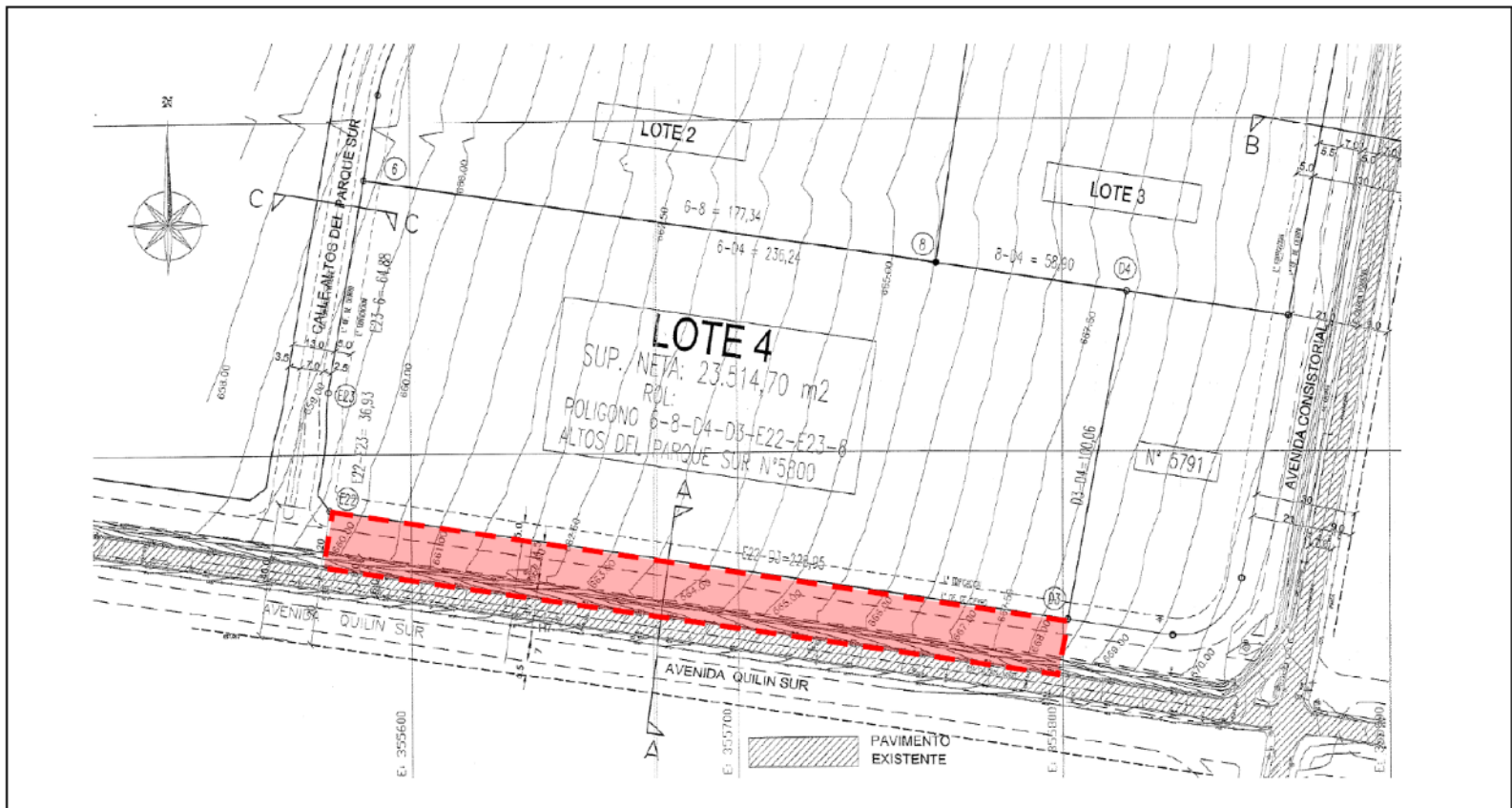




Figura 16.	Fecha: 02-12-2020		Figura 17.	Fecha: 02-12-2020	
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19	Norte: 6.292.268m	Este: 355.532m	Coordenadas DATUM WGS84 HUSO 19	Norte: 6.292.268m	Este: 355.532m
Descripción del medio de prueba: Acceso a ascensor. En la parte superior se observa el acceso al nivel 2 no construido.			Descripción del medio de prueba: Acceso construido hacia el nivel dos, el que aún no se encuentra con locales construidos y forma parte del proyecto de ampliación		



Registros



Fuente: Respuesta del titular (Anexo 2)

Figura 18.

Fecha de imagen: --

Descripción del medio de prueba: Detalle del Plano de ubicación de urbanización a recibir. Se observa destacado en color rojo el tramo de Av. Quilín Sur, frente al proyecto incorporado al dominio nacional de uso público.



Registros

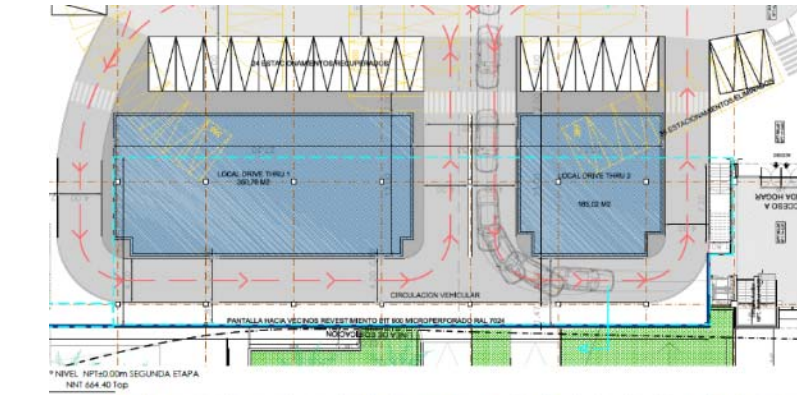


CARGA OCUP.
ESCALA: 5/E

CARGA DE OCUPACIÓN			
DESTINO	m2 x PERSONA	SUPERFICIE	Nº PERSONAS
SUPERMERCADO SALA DE VENTAS	5,00	4282,83	1.421
SUPERMERCADO TRASTIENDA	15,00	850,21	57
SUPERMERCADO BODEGA	40,00	312,24	8
SUPERMERCADO LOCALES INTERIORES	10,00	153,11	15
SUPERMERCADO LOCALES	10,00	437,71	44
TIENDA HOGAR SALA DE VENTAS	5,00	2096,82	1.419
TIENDA HOGAR TRASTIENDA	15,00	1358,65	108
TIENDA HOGAR OFICINAS	10,00	601,43	60
TIENDA CONSTRUCCION	40,00	3087,81	126
LOCALES COMERCIALES OTROS NIVELES	14,00	155,46	11
LOCALES COMERCIALES EN NIVELES CON ACCESO EXTERIOR	10,00	1786,34	177
BAÑOS-SANITARIOS-LOCALES EN NIVELES CON ACCESO EXTERIOR	6,00	214,60	41
LOCALES COMERCIALES N°24-27	10,00	1125,92	113
GIMNASIO	4,00	1233,86	306
CONSULTA MEDICA	6,00	354,25	59
BODEGAS	40,00	106,78	3
OFICINAS	10,00	66,00	7
TALLER REPARACION AUTOMOTRIZ	16,00	268,03	17
ESTACIONAMIENTOS DE USO COMÚN O PÚBLICOS	16,00	13338,87	834
TOTAL		4.800	

SEGÚN ART. 2.1.36 O.G.U.C.: PARA ESCALA DE EQUIPAMIENTO MEDIANO SE CONSIDERA SOLO ACCESO A VIAS COLECTIVAS, EXPRESAS O TRONCALES.

Fuente: Plano de superficies, modificación permiso de edificación, lámina CCAP-MP3-001. Rev.5, de fecha 14.02.2020.



CARGA DE OCUPACIÓN

DESTINO	m2 x PERSONA	SUPERFICIE	Nº PERSONAS
RESTAURANTES	1,5	515,78	344
HAPPILAND	1,5	842,38	562
TOTAL		1358,16	906

Fuente: Masterplan, con fecha 16 de diciembre de 2019

Figura 19.	Fecha: --		Figura 20.	Fecha: --	
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19	Norte: --	Este: --	Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19	Norte: --	Este: --
Descripción del medio de prueba: Superficie del proyecto de ampliación y carga ocupacional asociada presentada para la obtención del permiso de edificación y posteriores modificaciones en la DOM de Peñalolén.			Descripción del medio de prueba: "Plano Cabida Segunda Etapa local drive thru". Se observa la superficie y carga ocupacional del proyecto presentado por el titular en el Anexo 2 de la Adenda de la DIA "Ampliación Centro Comercial Altos del Parque".		

Registros



El titular acoge la observación solicitada, y en la siguiente tabla se muestran las superficies y carga ocupacional de la situación basal y del proyecto en evaluación para los distintos niveles del centro comercial.

Tabla 2. Superficie y carga ocupacional del proyecto.

Nivel	Situación basal		Proyecto Ampliación		Total superficie (m ²)	Total carga ocupacional
	Superficie construida (m ²)	Carga ocupacional	Superficie construida (m ²)	Carga ocupacional		
Primer nivel	16.065,23	1.676	-	-	16.065,23	1.676
Segundo nivel	9.650,17	492	-	-	9.650,17	492
Primer nivel subterráneo	8.334,47	2.115	515,78	1522*	8.850,25	3.637
Segundo nivel subterráneo	1.801,75	364	842,38	562	2.644,13	962
Acceso y altillo	764,6	61	-	-	764,6	61
Total	36.616,22	4.708	1.358,16	2.084	37.974,38	6.792

* La carga ocupacional resultante del cambio de destino de locales comerciales existentes por servicios de restaurante, entretención entre otros está sumado a la carga ocupacional del primer piso.

Fuente: Adenda DIA “Ampliación Centro Comercial Altos del Parque”.

Figura 21

Fecha de imagen: --

Descripción del medio de prueba: Se observa en la tabla que la superficie de ampliación coincide con la superficie presentada en plano de la Figura 20, superficie destinada a restaurante y entretenimiento en el diseño original del proyecto.



Registros



Figura 22.

Fecha imagen: 02-12-2017

Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19

Norte: --

Este: --

Descripción del medio de prueba: Imagen disponible del inicio de las obras de construcción del Centro Comercial.

Figura 23.

Fecha imagen: 18-03-2018

Coordenadas DATUM WGS84 HUSO 19

Norte: --

Este: --

Descripción del medio de prueba: Imagen de obras en construcción del centro comercial.



Figura 24.

Fecha: --

Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19

Norte: --

Este: --

Descripción del medio de prueba: Imagen de inicio de video promocional del Centro comercial Altos del Parque, año 2018.



Figura 25.

Fecha: --

Coordenadas DATUM WGS84 HUSO 19

Norte: --

Este: --

Descripción del medio de prueba: Imagen de video en el que se observa el proyecto de ampliación sometido al SEIA, formando parte del Centro Comercial (video de abril del año 2018)



Registros



Animación 3D Centro Comercial - Altos del parque
13.049 visualizaciones • 18 abr 2018



Animación 3D Centro Comercial - Altos del parque
13.049 visualizaciones • 18 abr 2018

Figura 26.	Fecha: --		Figura 27.	Fecha: --	
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19	Norte: --	Este: --	Coordenadas DATUM WGS84 HUSO 19	Norte: --	Este: --
Descripción del medio de prueba: Proyecto de ampliación sometido al SEIA. A la fecha del video, 18 de abril de 2018, se observa el proyecto con características de atención de locales de tipo gastronómico.			Descripción del medio de prueba: Sector de ampliación del Centro Comercial, proyecto que en la actualidad se encuentra con RCA favorable, se observa la proyección de locales comerciales de tipo gastronómico.		



Registros

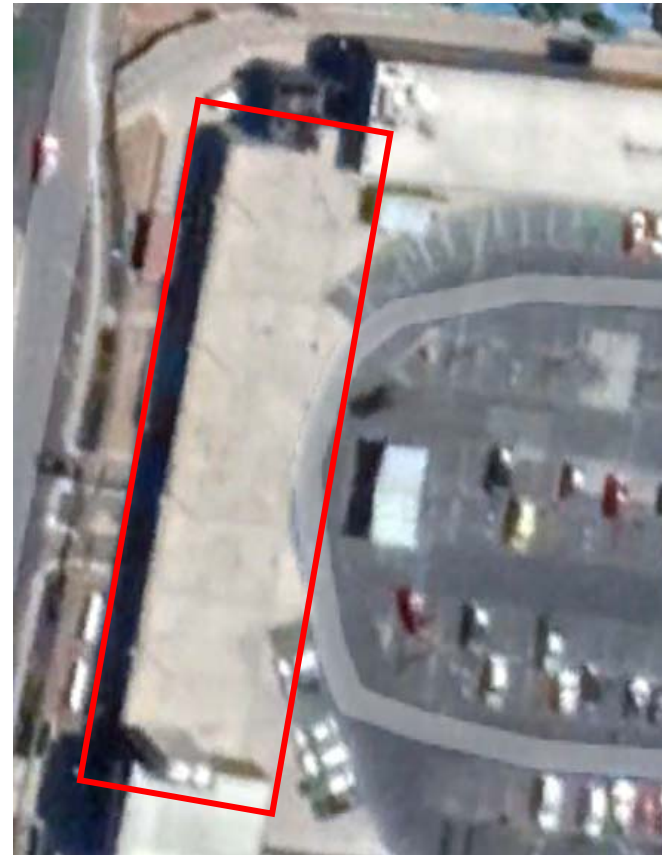
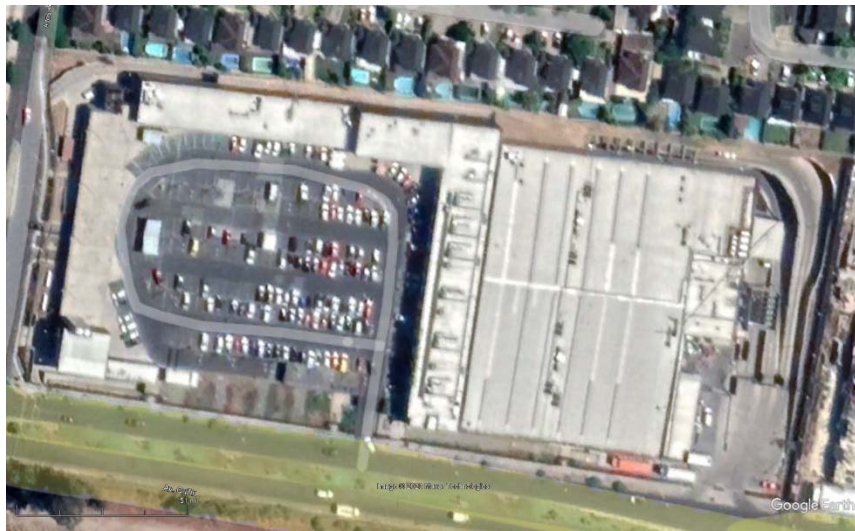


Figura 28.		Fecha de imagen: 08-12-2022		Figura 29.		Fecha de imagen: 08-12-2022	
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19		Norte: --	Este: --	Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19		Norte: --	Este: --
Descripción del medio de prueba: Estado del Centro Comercial a diciembre de 2022. Fuente: Google Earth.				Descripción del medio de prueba: Detalle del estado de la superficie del proyecto de ampliación, que cuenta con RCA favorable, el cual se observa sin obras de construcción iniciadas, a diciembre de 2022. Fuente: Google Earth.			



Número de hecho constatado: 2

Documentación Revisada:

ID 1 -Declaración de Impacto Ambiental “Ampliación Centro Comercial Altos del Parque” y expediente de evaluación.

ID 2- Video promocional “Centro Comercial Altos del Parque”.

ID 3- Plano de superficies, modificación permiso de edificación, N°31/2020 de fecha 14.02.2020.

Normativa que aplicaría

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.1.1 Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en 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 há) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas.

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.

DS N°40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente, Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental

Artículo 14°.- Desarrollo de proyectos o actividades por etapas.

Los proponentes no podrán a sabiendas, fraccionar sus proyectos o actividades con el objeto de variar el instrumento de evaluación o de eludir el ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Corresponderá a la Superintendencia determinar la infracción a esta obligación y requerir al proponente el ingreso adecuado, previo informe del servicio.

No aplicará lo señalado en el inciso anterior cuando el proponente acredite que el proyecto o actividad corresponde a uno cuya ejecución se realizará por etapas, aplicándose en todo caso lo establecido en el artículo 11 ter de la Ley.

Ley N°19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente, Artículo 11° bis.

Los proponentes no podrán, a sabiendas, fraccionar sus proyectos o actividades con el objeto de variar el instrumento de evaluación o de eludir el ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Corresponderá a la Superintendencia determinar la infracción a esta obligación y requerir al proponente, el ingreso adecuado previo informe del servicio.

No aplicará lo señalado en el inciso anterior cuando el proponente acredite que el proyecto o actividad corresponde a uno cuya ejecución se realizará por etapas, aplicándose en todo caso lo establecido en el artículo 11 ter de la Ley.



Resultado de los hechos y examen de Información:

- a. Respecto de los hechos constatados al momento de la inspección y el examen de información realizado, es posible indicar que:
- i) El Centro Comercial Altos del Parque comenzó su construcción a fines del año 2017, este se ubica en Av. Altos del Parque Sur N° 5.800, comuna de Peñalolén, Región Metropolitana. Su titular es Inversiones y Rentas Quilín SpA. El acceso al centro comercial se encuentra en coordenadas UTM según Datum WGS 84 Huso 19 Norte: 6.292.288m; Este: 355.538m, sin embargo, tiene accesos peatonales y vehiculares también por Av. Quilín Sur.
 - ii) El centro comercial cuenta con locales comerciales y estacionamientos construidos, contempla 37 locales comerciales, 598 estacionamientos vehiculares distribuidos en 2 niveles subterráneos, nivel 1 y nivel 2, altillo y accesos y un sector de ampliación (que cuenta con la RCA N°181/2021) el que se encontraba, al momento de la inspección, cerrado perimetralmente, y parcialmente habilitado con losa en nivel 1, acceso de ascensor en dos niveles e instalación de redes.
 - iii) El centro comercial cuenta con EISTU aprobado y Certificado de Recepción definitiva de Obras de Urbanización emitido por la DOM de la Municipalidad de Peñalolén correspondiente, entre otras obras, a la incorporación como bien de uso público de un tramo de 100 metros de la calzada norte de la Av. Quilín Sur.
 - iv) Según lo indicado por el titular, la carga ocupacional del centro comercial era de 4.708 personas considerando locales comerciales y con la ampliación sumó una carga ocupacional de 2.082 personas, lo que da un total de 6.800 personas, debido al cambio de destino de locales comerciales desde locales con carga más baja (atención de público) a locales comerciales tipo restaurantes y entretenimiento, ubicados en la zona de ampliación. Por ello, el centro comercial no fue sometido a evaluación en el sistema de impacto ambiental, sino solo la superficie de ampliación, sin perjuicio que el titular consideró en el diseño original la existencia de locales destinados a servicio de restaurantes y entretenimiento, como es posible observar en el plano (Figura 20) cuyo diseño fue modificado en varias oportunidades atendiendo a condiciones de mercado, según lo informado por el titular.
 - v) El Centro comercial y su proyecto de ampliación consiste en un solo proyecto, para el desarrollo del proyecto de ampliación se considera el uso común de infraestructura como estacionamientos, servicios y redes de agua potable y alcantarillado, instalación eléctrica (tanto general como de respaldo), red de evacuación de aguas lluvias y accesos peatonales y vehiculares. Al momento de la inspección no se encontraban obras en ejecución en dicho sector, solo la remodelación de locales comerciales en otro sector del centro comercial. A la fecha del presente informe el proyecto de ampliación del Centro Comercial cuenta con Resolución de Calificación Ambiental favorable N°181/2021 y no ha sido ejecutado.
 - vi) Durante el periodo de construcción, el centro comercial fue sujeto de denuncias ante esta Superintendencia por emisiones de ruido, debido a lo cual se constató la superación del límite permisible en dos receptores cercanos durante el año 2018, ante lo cual el titular dispuso de medidas de mitigación en el perímetro del terreno y la instalación de un equipo de medición continua de ruido.



Análisis del hallazgo:

Se realiza el análisis del cumplimiento de los requisitos establecidos en los literales de la normativa, determinándose que:

- i) Respecto al literal h) referido a proyectos inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas, el proyecto fiscalizado se ubica en la comuna de Peñalolén, Región Metropolitana, la cual se encuentra declarada 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 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.
- ii) En cuanto al literal h.1.1, el proyecto fiscalizado se encuentra emplazado en zona urbana, de acuerdo con lo indicado en el Permiso de Edificación N°31/2020 de la I. Municipalidad de Peñalolén, sin embargo, no consulta sistemas particulares de agua potable o aguas servidas ya que estos servicios son provistos por la empresa sanitaria, no cumpliendo los requisitos de este literal.
- iii) Respecto al literal h.1.2, el proyecto no incorpora una vía expresa o troncal al dominio de uso público puesto que solo incorpora un tramo de 100 metros de la calzada norte de Av. Quilín Sur, vía que se encontraba construida y en operación al momento de la construcción del Centro Comercial.
- iv) En cuanto al literal h.1.3, el proyecto consiste en un recinto cuyo destino es equipamiento, específicamente comercial, emplazado en un terreno de 2,2 hectáreas de superficie aproximada, inferior a las 7 hectáreas establecidas como requisito de ingreso en el presente literal.
- v) Respecto al literal h.1.4, el Centro Comercial Altos del Parque, considera una carga ocupacional de 4.708 personas y 598 estacionamientos, no cumpliendo con lo indicado en el literal h.1.4 de proyectos *“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”*. Titular presentó una modificación del proyecto aumentando la carga ocupacional total a 6.800 personas por cambio en el destino de locales comerciales a locales de tipo restaurante y entretenimiento asociado a una superficie de 1.358 m² aproximadamente, por lo cual dicha ampliación ingresó al SEIA por superar la carga total de ocupación de 5.000 personas indicado en el literal h.1.4. En este caso cabe tener presente que se considera el proyecto como una ampliación, por tanto, la evaluación ambiental contempló las obras de construcción del proyecto de ampliación y la etapa de operación tanto del centro comercial ya construido y la ampliación una vez operando. La ampliación en sí obedece al cambio de destino manifestado por el titular y no un aumento de superficie ya que dicha área siempre fue considerada como parte integrante del centro comercial.
- vi) El proyecto *“Ampliación Centro Comercial Altos del Parque”* fue admitido a trámite en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) en agosto de 2020 según consta en el sitio web del Servicio de Evaluación Ambiental (https://seia.sea.gob.cl/expediente/ficha/fichaPrincipal.php?modo=normal&id_expediente=2147966630) y actualmente cuenta con RCA favorable N°181/2021. La declaración de impacto ambiental no consideró la etapa de construcción del centro comercial, sino que como se indicó anteriormente, la etapa de construcción de la superficie de ampliación y de operación del centro comercial y la ampliación.
- vii) De acuerdo a lo expuesto previamente en el presente informe, se constató que el diseño del centro comercial en sus inicios consideraba la superficie de 1.358 m² destinada a locales de restaurante y entretenimiento, sin embargo titular solicitó los permisos de edificación con la superficie destinada a locales comerciales de menor carga ocupacional cuya razón manifestó sería el no haber decidido su destino por razones de mercado, hasta la construcción del centro comercial, y que por ello no terminó la construcción de esta superficie, lo que se decidiría en una etapa posterior. Habiendo transcurrido dos años del inicio de las operaciones del Centro Comercial, el proyecto de ampliación no se ha ejecutado, por lo que es posible inferir que el proyecto efectivamente considera su desarrollo por etapas.



Número de hecho constatado: 3.

Documentación Revisada:

- Dto. N°937/1973 MINEDUC.
- Dto. N°44/2016 MMA.

Normativa que aplicaría:

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 (...)

D.S N°30/1997, del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental

Ley 21.202/2020 Ley de Humedales Urbanos. Modifica Ley 19.300

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) 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 otra área colocada 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.

Resultado de los hechos y examen de Información:

a. Respecto a la información revisada, es posible indicar que:

- Análisis literal p)

La Unidad Fiscalizable se ubica a 11 km aproximadamente del área bajo protección oficial más cercana, correspondiente al Santuario de la Naturaleza Yerba Loca (Figura 30), ubicada en la comuna de Las Condes, declarada mediante Dto. N°937/1973 MINEDUC.

Por otra parte, el monumento más cercano corresponde al Sitio de memoria centro de detención denominado Venda Sexy - Discoteque declarado como Monumento Histórico mediante Dto. N°277/2016 el cual se ubica a aproximadamente a 3.3 km de distancia de la Unidad Fiscalizable.

Análisis literal s)



El humedal más cercano asociado a límite urbano es el Humedal denominado como tranque, ubicado a 300m aproximadamente de la Unidad Fiscalizable en dirección nor oriente, en la comuna de Peñalolén. Dada la tipología del humedal y su ubicación respecto a la Unidad Fiscalizable, no se prevé una afectación del objeto de protección (Figura 31)

Por tanto, realizado el análisis de los literales p) y s), en ambos casos y dada la distancia entre la Unidad Fiscalizable y la ubicación de las áreas bajo protección oficial, no se prevé afectación de estas.

Registros



Figura 30.

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

Descripción del medio de prueba: Ubicación de la Unidad Fiscalizable respecto al área protegida más cercana Santuario de la Naturaleza Yerba Loca.



Registros

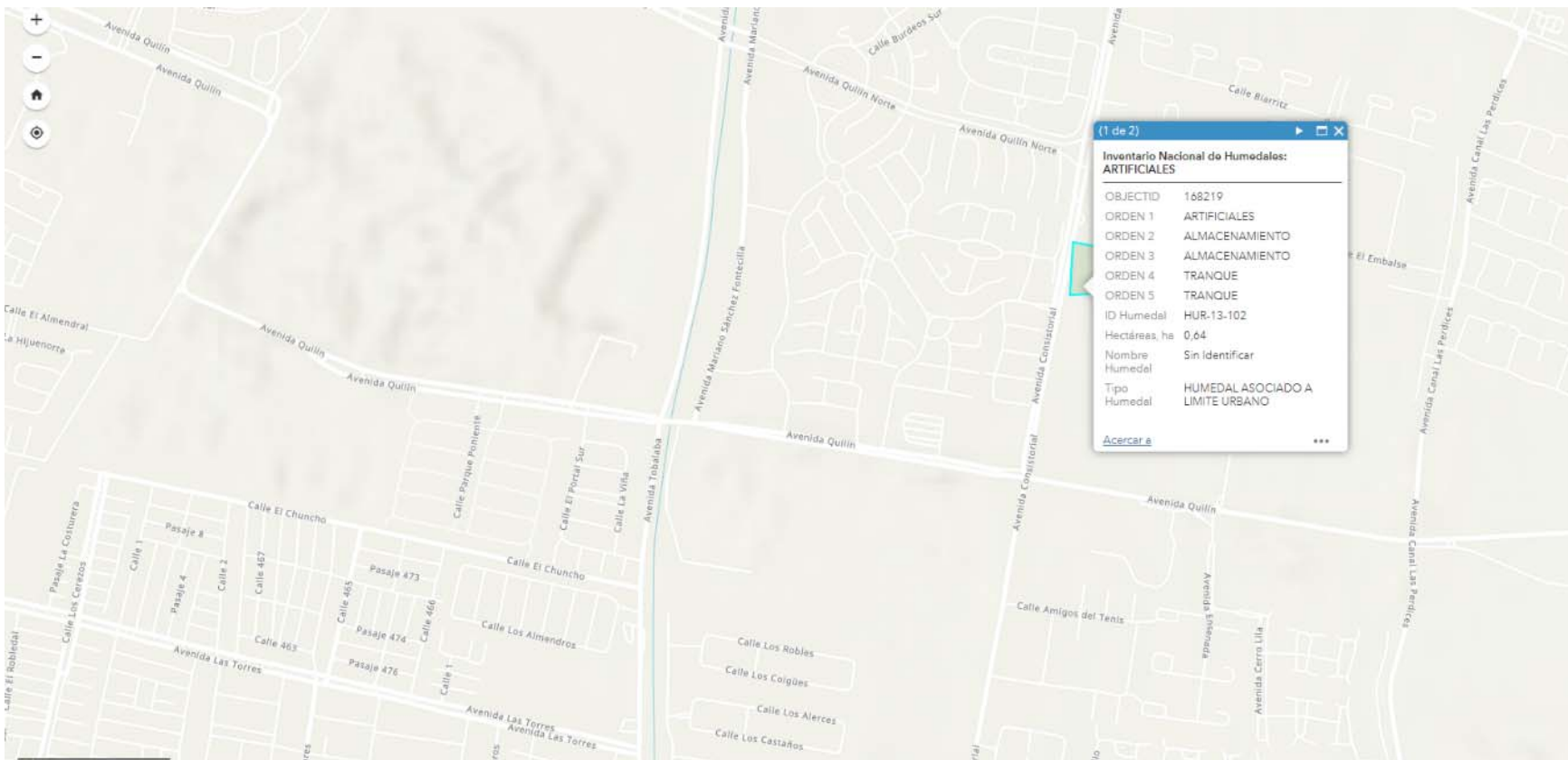


Figura 31.

Fuente: <https://humedaleschile.mma.gob.cl/>

Descripción del medio de prueba: Ubicación de la Unidad Fiscalizable respecto al humedal urbano declarado más cercano correspondiente al Humedal denominado Tranque, comuna de Peñalolén.



6 CONCLUSIONES

En consideración a los hechos constatados y los antecedentes revisados, no es posible establecer una elusión al Sistema de Evaluación Ambiental, SEIA, del proyecto Centro Comercial Altos del Parque, dado que al momento de su construcción y operación no cumplía con los requisitos establecidos en el literal h). Por otra parte, el proyecto de ampliación fue sometido al SEIA obteniendo su RCA favorable N°181/2021, evaluación que consideró la etapa de construcción y operación del proyecto de ampliación y la etapa de operación del centro comercial construido.

Asimismo, y realizado el análisis de los literales p) y s), en ambos casos y dada la distancia entre la Unidad Fiscalizable y la ubicación de las áreas bajo protección oficial, no se prevé afectación de estas.

7 ANEXOS

N°	Nombre Anexo
1	Acta de inspección ambiental de fecha 02 de diciembre de 2020.
2	Respuesta del titular a requerimiento de información en acta de inspección.

