



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

Fiscalización Ambiental

RECUPERACIÓN DE SUELO DEPARTAMENTAL 4360 - MACUL

DFZ-2024-888-XIII-RCA

JULIO 2024

	Nombre	Firma
Aprobado	Esteban Dattwyler C.	
Elaborado	Marlies Sepúlveda S.	



Contenido

Contenido	1
1 RESUMEN.....	2
2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE	3
2.1 Antecedentes Generales	3
2.2 Ubicación y Layout	4
3 INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS	5
4 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN	5
4.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización	5
4.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental.....	5
4.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental.....	5
4.4 Revisión Documental	7
5 HECHOS CONSTATADOS.....	8
5.1 Verificación estado operacional de la Unidad Fiscalizable	8
5.2 Análisis Ley 19.300 tipologías p) y s).....	12
6 CONCLUSIONES.....	16
7 ANEXOS.....	16



1 RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados de la actividad de fiscalización ambiental realizada por la Oficina Regional Metropolitana de la Superintendencia del Medio Ambiente, a la Unidad Fiscalizable “Recuperación de suelo Departamental 4360 - Macul” localizada en Av. Departamental N°4360, comuna de Macul, Provincia de Santiago, Región Metropolitana. La actividad de inspección fue desarrollada durante el día 31 de enero de 2024 y consignada en acta de inspección (anexo N°1).

El motivo de la actividad de fiscalización ambiental correspondió a la atención de una denuncia, en materia ambiental, por una eventual elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) y/o fraccionamiento de un proyecto inmobiliario de viviendas a emplazarse en la superficie en la cual se ejecutaría un proyecto de recuperación de suelo, proyecto que cuenta con la RCA N° 223/2020 que Califica Ambientalmente el proyecto “Recuperación Departamental”.

El proyecto que compone la Unidad Fiscalizable y que fue fiscalizado durante el desarrollo de la actividad, consiste en la recuperación y habilitación de un terreno mediante el saneamiento del suelo, en particular la remoción de material residual existente, en una superficie de 3,44 hectáreas. El inicio del proyecto sería determinado por la actividad de preparación del terreno y la instalación de faenas. El proyecto consiste principalmente en la extracción del material desde el nivel de terreno actual hasta el sello de excavación o nivel de piso terminado, lo que implica aproximadamente 20 a 25 metros de profundidad.

Adicionalmente, se verificó el estado de ejecución del “Proyecto Inmobiliario Departamental” sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental mediante Resolución Exenta N°20221300130 del 07 de enero de 2022 y desistido por el titular, como consta en la Resolución Exenta N°202313001330 del 07 de agosto de 2023, del Servicio de Evaluación Ambiental, el cual consideraba su ejecución en el mismo terreno de la Unidad Fiscalizable.

La materia relevante objeto de la fiscalización incluyó la verificación del estado de ejecución de ambos proyectos, y la eventual elusión y/o fraccionamiento de estos al SEIA.

De los hechos constatados en la fiscalización se pudo verificar, que no existen indicios del inicio de la ejecución del proyecto de recuperación de suelo como tampoco del proyecto inmobiliario en la dirección Av. Departamental N° 4360, comuna de Macul.

Asimismo, consta una carta del titular de fecha 07 de agosto de 2023, ingresada a Oficina de Partes de esta Superintendencia, mediante la cual el titular renuncia a *“todos los derechos y obligaciones que emanen de la RCA N° 223/2020”*, no persistiendo en la ejecución del proyecto de recuperación de suelo.

De los resultados de las actividades de fiscalización, es posible indicar que no existirían indicios de una elusión y/o fraccionamiento en los términos establecidos en la Ley 19.300, dado que el titular ha desistido de la ejecución de ambos proyectos y no ha iniciado obras en el lugar de emplazamiento.



2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

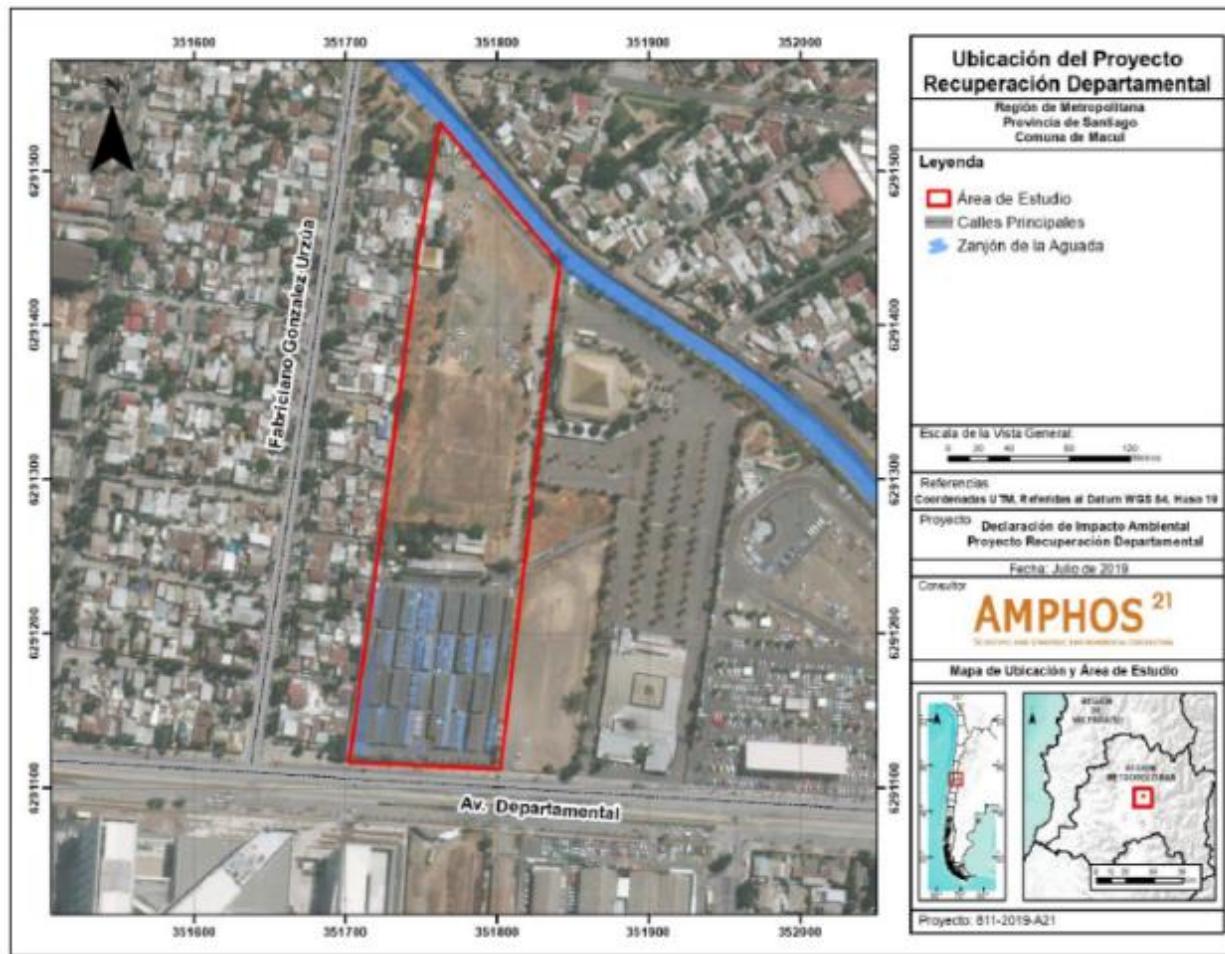
2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Recuperación de suelo Departamental 4360- Macul	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: No iniciado
Región: Metropolitana	Ubicación específica de la unidad fiscalizable:
Provincia: Santiago	Av. Departamental N°4360
Comuna: Macul	
Titular de la unidad fiscalizable: Inmobiliaria Departamental SpA.	RUT o RUN: 76.951.644-1
Domicilio titular: Av. Apoquindo N°6419, comuna de Las Condes	Correo electrónico: -- Teléfono: --
Identificación representante legal: Carlos Reyes Dimter	RUN: 11.427.672-3
Domicilio representante legal: Av. Apoquindo N°6419, comuna de Las Condes	Correo electrónico: creyes@inmobiliachile.cl Teléfono: --



2.2 Ubicación y Layout

Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: Declaración de Impacto Ambiental “Recuperación Departamental”)



Coordenadas UTM de referencia: DATUM WGS 84

Huso: 19

UTM N: 6.291.120,42 m

UTM E: 351.743,98 m

Ruta de acceso: Desde el norte por Av. Américo Vespucio, girar a la izquierda en Av. Departamental y continuar por aproximadamente 500 metros. La Unidad Fiscalizable se encuentra en la vereda norte de la Avenida Departamental.



3 INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS

Identificación de Instrumentos de Carácter Ambiental fiscalizados.						
Nº	Tipo de instrumento	Nº/Descripción	Fecha	Comisión/Institución	Título	Comentarios
1	RCA	223	21-04-2020	Dirección Ejecutiva Servicio de Evaluación Ambiental	Recuperación Departamental	Consta el expediente en SEIA del "Proyecto Inmobiliario Departamental" a ejecutarse en el mismo terreno, proyecto que se encuentra desistido.

4 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

4.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo		Descripción	
X	No programada	X	Denuncia
			Autodenuncia
			De Oficio
			Otro
		Detalles: ID 1032-XIII-2023. Eventual elusión y/o fraccionamiento de un proyecto inmobiliario de viviendas a ejecutarse en un terreno constituido por un ex vertedero, el que cuenta con un proyecto calificado favorablemente mediante RCA N° 223/2020 para su recuperación.	

4.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

- Verificar el estado operacional de la Unidad Fiscalizable y el proyecto inmobiliario.
- Análisis de la hipótesis de elusión y/o fraccionamiento de los proyectos.

4.3 Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental

4.3.1 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: No se encontró personal del titular en el sitio de emplazamiento, al momento de la inspección. Se accedió al terreno con la autorización de quien se identificó como arrendataria de parte de este, en acceso ubicado al norte del predio.	



4.3.2 Esquema de recorrido

Figura 2. Estaciones



4.3.3 Detalle del Recorrido de la Inspección

4.3.3.1 Día de inspección (31-01-2024)

Nº de estación	Nombre/ Descripción de estación
1	A. Acceso a la Unidad Fiscalizable en Av. Departamental N° 4360
2	B. Acceso a la Unidad Fiscalizable en Pasaje La Aguada N° 3729-A



4.4 Revisión Documental

4.4.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente	Organismo encomendado	Observaciones
1	Carta titular Inmobiliaria Departamental SpA	Titular	SMA	Titular renuncia a la Resolución de Calificación Ambiental N°223/2020 del Proyecto “Recuperación Departamental”
2	DIA “Recuperación Departamental”	https://seia.sea.gob.cl/expediente/ficha/fichaPrincipal.php?modo=normal&id_expediente=2144127453	SMA	--
3	DIA “Proyecto Inmobiliario Departamental”	https://seia.sea.gob.cl/expediente/ficha/fichaPrincipal.php?modo=normal&id_expediente=2154712048	SMA	--
4	Resolución Exenta N° 173 de fecha 28 de septiembre de 2021 que “Aprueba Programa de Compensación de Emisiones de MP10 equivalente del proyecto “Recuperación Departamental”, RCA N°223/2020.	SEREMI del Medio Ambiente Región Metropolitana	SMA	Recibido en Oficina de Partes de la Superintendencia del Medio Ambiente con fecha 28 de septiembre de 2023



5 HECHOS CONSTATADOS.

5.1 Verificación estado operacional de la Unidad Fiscalizable

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: 1 - 2		
Documentación Revisada: - Id 1 al Id 4.			
Exigencia: RCA N° 223/2020 “Recuperación Departamental”			
Considerando 4° <i>Que, según lo señalado en la DIA y sus anexos, en su Adenda, y en su Adenda Complementaria, los cuales forman parte integrante de la presente Resolución, la descripción del Proyecto es la que a continuación se indica:</i>			
4.1. Antecedentes Generales [...]			
<table border="1"><tr><td>Gestión, acto o faena mínima que da cuenta del inicio de la ejecución</td><td>Preparación del terreno y desarrollo de la instalación de faenas, hito que será debidamente comunicado a la Autoridad Ambiental en forma previa a su ejecución</td></tr></table>		Gestión, acto o faena mínima que da cuenta del inicio de la ejecución	Preparación del terreno y desarrollo de la instalación de faenas, hito que será debidamente comunicado a la Autoridad Ambiental en forma previa a su ejecución
Gestión, acto o faena mínima que da cuenta del inicio de la ejecución	Preparación del terreno y desarrollo de la instalación de faenas, hito que será debidamente comunicado a la Autoridad Ambiental en forma previa a su ejecución		
Hechos: a. Durante la actividad de inspección, se constató que el acceso al sitio de emplazamiento, ubicado en Avenida Departamental N° 4360, comuna de Macul, se encontraba cerrado con cierre perimetral y un portón metálico de acceso peatonal. Justo sobre este acceso se ubicaban tres letreros con la información “Terreno disponible” y un número telefónico de contacto (fotografía 1). No se observó la presencia de trabajadores en el interior, ni evidencia de faenas de construcción, por lo que se realizó el recorrido por el exterior del perímetro en dicha Avenida. El cierre estaba constituido por un tramo con muro de albañilería preexistente, otro tramo en placas OSB y tramos en reja metálica tipo Acmafor. Sobre estas se observó dispuesta una pantalla instalada (fotografía 2). En el límite norte del terreno se observó un segundo acceso mediante portón metálico de tipo vehicular, que se encuentra en el pasaje La Aguada N° 3729-A (fotografía 3). El acceso se encuentra controlado por la empresa Huala, que arrienda una parte a la Inmobiliaria, en un área de oficinas que se ubica inmediatamente adyacente al ingreso, de acuerdo con lo informado por Macarena Levío, quien se identificó como			



encargada/cuidadora del ingreso. En este sector no se encontró faenas asociadas al proyecto “Restauración Departamental” como tampoco al “Proyecto Inmobiliario Departamental” observándose un sitio tipo eriazo (fotografía 4).

Téngase presente que, por este acto, se corrige la fecha de inspección indicada en acta de inspección por cuanto en lugar de 31 de enero de 2023, debe decir “31 de enero de 2024”.

- b. Del examen de información de la documentación revisada en los expedientes de los proyectos en la plataforma web del Servicio de Evaluación Ambiental, es posible indicar que el titular cuenta con la Resolución de Calificación Ambiental favorable N° 223/2020 D.E del Servicio de Evaluación Ambiental, “Recuperación Departamental”, que consiste en un proyecto de saneamiento, enmarcado en la tipología del Art. 10°, literal o), de la Ley 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente y el Art. 3°, letra o.11) del D.S N° 40/2012 MINSEGPRES. El proyecto consiste en la recuperación y habilitación de un terreno mediante el saneamiento del suelo, en particular la remoción de material residual existente, en una superficie de 3,44 hectáreas. El inicio del proyecto estaría determinado por la actividad de preparación del terreno y la instalación de faenas. El proyecto consiste principalmente en la extracción del material desde el nivel de terreno actual hasta el sello de excavación o nivel de piso terminado, lo que implicaría aproximadamente la remoción de suelo en una profundidad de 20 a 25 metros.

El titular realizó el ingreso al SEIA de un proyecto inmobiliario de forma posterior al descrito anteriormente, denominado “Proyecto Inmobiliario Departamental”, cuya admisibilidad se encontraba resuelta mediante la Resolución Exenta N°20221300130 del 07 de enero de 2022 del SEA R.M y el que luego fue desistido por el titular, como consta en la Resolución Exenta N°202313001330 del 07 de agosto de 2023, del SEA R.M. El proyecto se enmarca en la tipología del Art. 10°, literal h), de la Ley N°19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente y el Art. 3° letra h.1.3) del D.S. N°40/2012 RSEIA de MINSEGPRES, y consideraba su ejecución en el mismo terreno de la Unidad Fiscalizable constando la construcción de un conjunto de edificios de 23 y 25 pisos, destinado a albergar 2.478 viviendas, oficinas y locales comerciales. El emplazamiento consideraba el uso de cuatro lotes, en una superficie total de 34.395 m². La dirección principal registrada correspondía a Av. Departamental N° 4360, comuna de Macul.

Por otra parte, consta el ingreso en Oficina de Partes de esta Superintendencia de la Carta S/N de fecha 07 de agosto de 2023 en la cual el titular Inmobiliaria Departamental SpA, mediante su representante legal identificado como Carlos Reyes Dimter (no adjunta documento que acredite vigencia de dicha representación), comunica a esta Superintendencia de la renuncia a la RCA N° 223/2020 (anexo 2), sin perjuicio de que también informa haber realizado parte del Plan de Compensación de Emisiones. Respecto a este último, fue aprobado por la SEREMI de Medio Ambiente mediante Resolución Exenta N° 173 de fecha 28 de septiembre de 2021 que “Aprueba Programa de Compensación de Emisiones de MP10 equivalente del proyecto “Recuperación Departamental”, RCA N°223/2020 y cuya copia de resolución fue remitida a esta Superintendencia y registrado su ingreso con fecha 29 de enero de 2021 (anexo 3).

Del mismo modo, revisada la plataforma del sistema de resoluciones de calificación ambiental de esta Superintendencia, a la fecha 20 de marzo de 2024, no se registra el inicio del proyecto como tampoco la actualización de los campos requeridos.

Adicionalmente, y mediante acta de inspección, notificada mediante correo certificado, el día 19 de febrero de 2024, se solicitó al titular que informase las actividades que se desarrollan actualmente en el terreno, lo anterior dado al hecho de encontrarse carteles informando de la venta



de terrenos en el acceso principal del proyecto (fotografía 1). Habiendo transcurrido el plazo establecido, esta Superintendencia no ha recibido respuesta por parte del titular, a lo solicitado.

Sin perjuicio de lo anterior, y de acuerdo con la inspección ambiental realizada y la documentación revisada es posible determinar que el proyecto “Recuperación Departamental” no ha iniciado su construcción y tampoco registra inicio en el sistema de resoluciones de calificación ambiental de esta Superintendencia.

Por tanto, y dado que el titular ha desistido de la ejecución de ambos proyectos, y no ha materializado obras asociadas a la etapa de construcción, no existirían indicios de una elusión y/o fraccionamiento del proyecto “Recuperación Departamental” y el “Proyecto Inmobiliario Departamental”.



Registros					
					
Fotografía 1.	Fecha: 31-02-2024		Fotografía 2.	Fecha: 31-02-2024	
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19	Norte: 6.291.115m	Este: 351.747m	Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19	Norte: 6.291.117m	Este: 351.727m
Descripción del medio de prueba: estado del acceso en Av. Departamental. Se observó cierre y portones de acceso cerrados.			Descripción del medio de prueba: estado del cierre perimetral, en el acceso al terreno por Av. Departamental.		
					
Fotografía 3.	Fecha: 31-02-2024		Fotografía 4.	Fecha: 31-02-2024	
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19	Norte: 6.291.502m	Este: 351.762m	Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19	Norte: 6.291.452m	Este: 351.807m
Descripción del medio de prueba: acceso habilitado al terreno en pasaje La Aguada N° 3729- A.			Descripción del medio de prueba: vista del estado del terreno desde camino interno de acceso.		



5.2 Análisis Ley 19.300 tipologías p) y s)

Número de hecho constatado: 2	Estación N°: -
Documentación Revisada: - Id 2.	
Exigencias:	
<p>Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente.</p> <p>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>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 otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita;</p> <p>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 riparia, 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.</p>	
Hechos:	
Análisis de Tipología de Proyecto:	
Si bien no se constató el inicio del proyecto “Recuperación Departamental” como tampoco el proyecto asociado al “Proyecto Inmobiliario Departamental”, adicionalmente se realiza el análisis del artículo 10°, tipologías p) y s) de la Ley 19.300.	
i) Análisis tipología p)	
El sitio de valor patrimonial cultural reconocido más cercano, Monumento Histórico casa de administración del ex recinto de detención Tres y Cuatro Álamos, se ubica al poniente de la Unidad Fiscalizable, en la comuna de San Joaquín, a 2,6 kilómetros de distancia aproximada de la Unidad Fiscalizable. El sitio cuenta con la categoría de Monumento Histórico mediante D.S N°252/2012 y cuya última modificación se realizó a través del D.S N°208/2017 del Ministerio de Educación. Dada la distancia entre ambos sitios, en caso de considerar la ejecución de los proyectos, no se considera su afectación.	



Respecto al área declarada de valor natural más cercana, esta corresponde al Santuario de la Naturaleza Yerba Loca, declarado como tal mediante Decreto N°937/1973 del Ministerio de Educación Pública, área que se encuentra ubicada a 15,6 kilómetros al oriente del proyecto, en la comuna de Lo Barnechea (figura 3).

Dado lo anterior se puede determinar que el proyecto no se encuentra en y/o próximos a un área bajo protección oficial según los requisitos descritos en el literal p) del RSEIA. Por otra parte, no se encuentra cercano a monumentos nacionales o inmuebles de conservación histórica, por tanto, no cumpliría con el requisito de ingreso al SEIA en atención a esta tipología.

ii) Análisis tipología s)

El humedal asociado a límite urbano más cercano, reconocido en el inventario Nacional de Humedales del 2020 del Ministerio del Medio Ambiente es el Humedal artificial, denominado Tranque, Id HUR-13-102, ubicado a 4,3 kilómetros aproximadamente en dirección oriente, en la comuna de Peñalolén (figura 4).

De acuerdo con lo anterior, y atendiendo la distancia existente entre el humedal más cercano y la Unidad Fiscalizable, no se prevé afectación del humedal, por ocasión de la ejecución de los proyectos, por tanto, no le sería aplicable esta tipología.

Del análisis realizado, a los proyectos no les sería aplicable las tipologías p) y s) del Art.10º de la Ley 19.300 dada la distancia que se encuentra a las áreas objeto de protección.



Registros

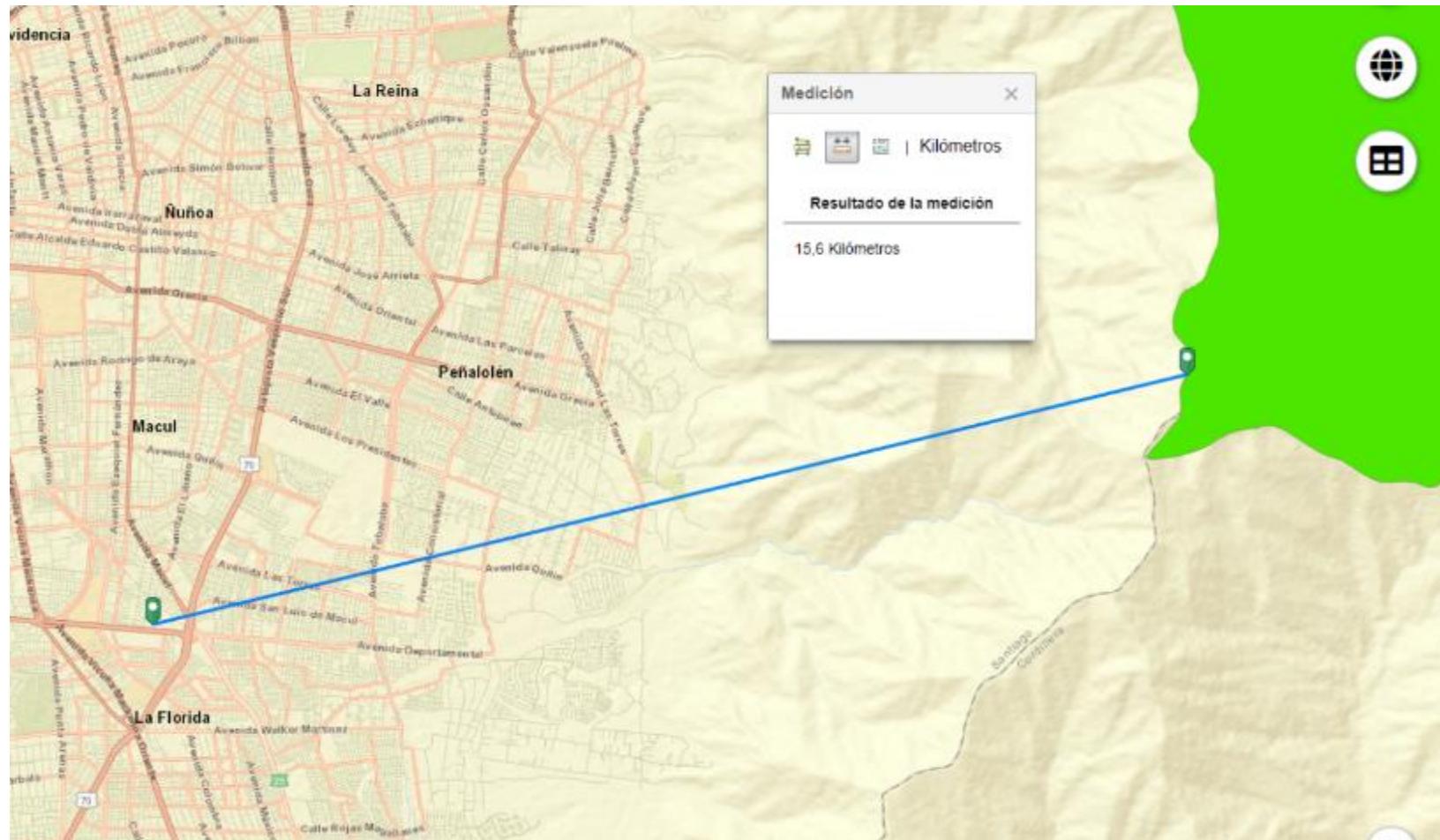


Figura 3

Fecha de captura de imagen: 19-03-2024

Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19

Norte: --

Este: --

Descripción del medio de prueba: distancia entre la Unidad Fiscalizable y el área natural bajo protección más cercana, Santuario de la Naturaleza Yerba Loca. Fuente: <https://areasprotegidas.mma.gob.cl/>



Registros

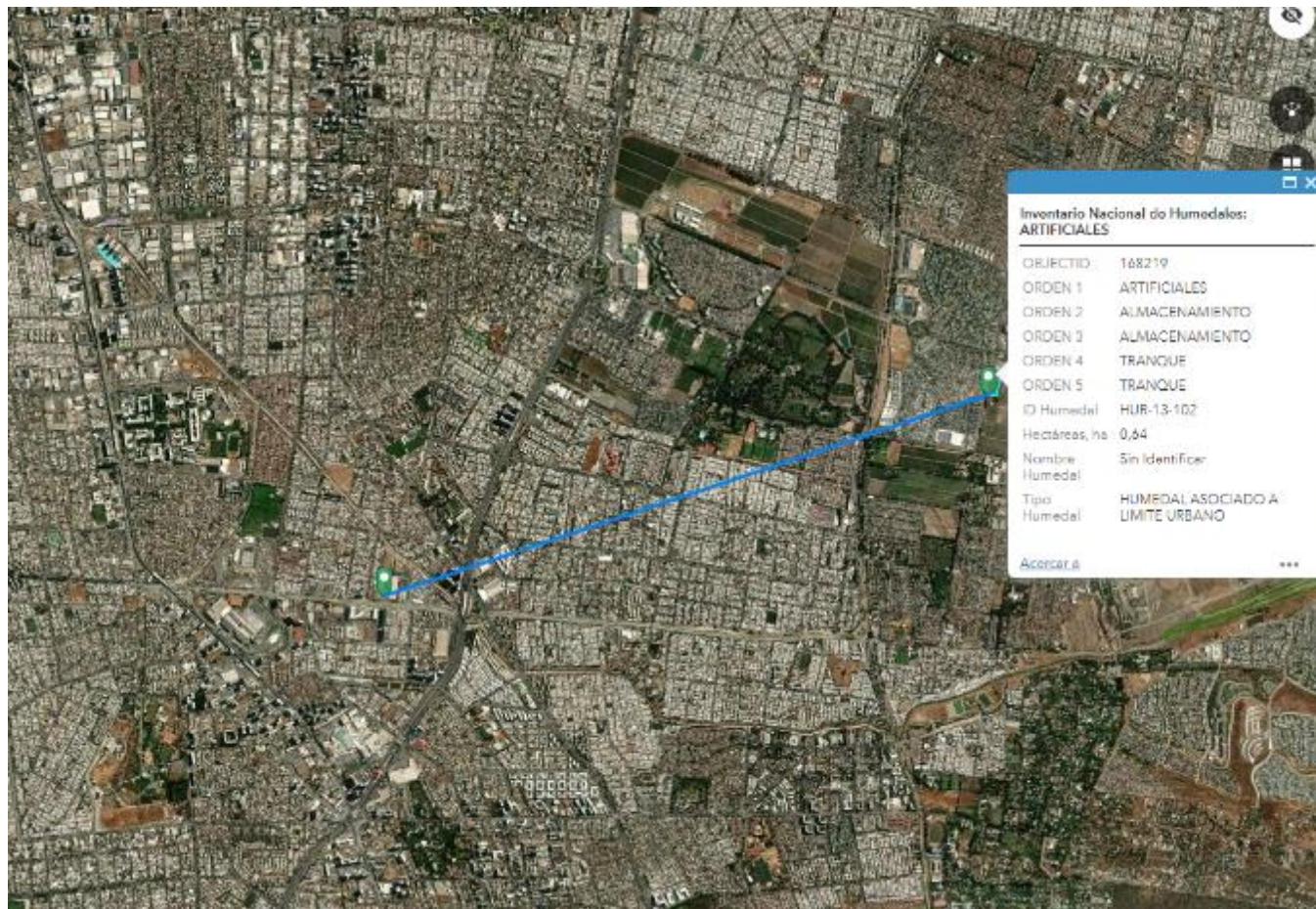


Figura 4

Fecha de captura de imagen: 20-03-2024

Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19

Norte: -- Este: --

Descripción del medio de prueba: ubicación del humedal asociado a límite urbano más cercano, ubicado en la comuna de Peñalolén, respecto a la Unidad Fiscalizable. Fuente: <https://humedaleschile.mma.gob.cl/>



6 CONCLUSIONES

De los resultados de las actividades de fiscalización, asociadas al Instrumento de Carácter Ambiental indicado en el punto 3, se puede indicar que el proyecto o actividad “Recuperación de suelo Departamental 4360- Macul” no se encuentra iniciado, y el titular ha desistido de su ejecución. Asimismo, consta el ingreso y posterior desistimiento del “Proyecto Inmobiliario Departamental” en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, con posterioridad al proyecto “Recuperación Departamental”, a emplazarse en el mismo lugar, ambos presentados por el mismo titular.

Dado lo anterior, es posible indicar que no existirían indicios de una elusión y/o fraccionamiento de proyectos dado que el titular ha desistido de la ejecución de ambos proyectos.

7 ANEXOS

Nº Anexo	Nombre Anexo
1	Acta de inspección ambiental de fecha 31 de enero de 2024.
2	Carta del titular de fecha 07 de agosto de 2023.
3	Resolución Exenta N° 173 de fecha 28 de septiembre de 2021 que “Aprueba Programa de Compensación de Emisiones de MP10 equivalente del proyecto “Recuperación Departamental”, RCA N°223/2020. SEREMI del Medio Ambiente Región Metropolitana.

