



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

CONDOMINIO REFUGIO QUILIN - PEÑALOLÉN

DFZ-2024-1489-XIII-SRCA

JULIO 2024

	Nombre	Firma
Aprobado	ESTEBAN DATTWYLER CANCINO	
Elaborado	OMAR ALVEAR NETO	



Contenido

1	RESUMEN.....	4
2	IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA.....	5
2.1	Antecedentes Generales	5
2.2	Ubicación y Layout	4
3	INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS	6
4	ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN	6
4.1	Motivo de la Actividad de Fiscalización.....	6
4.2	Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental	6
4.3	Aspectos relativos a la ejecución de la Inspección Ambiental	6
4.3.1	Ejecución de la inspección	6
4.3.2	Esquema de recorrido	7
4.3.3	Detalle del Recorrido de la Inspección.....	7
5	REVISIÓN DOCUMENTAL	8
5.1.1	Documentos Revisados	8
6	HECHOS CONSTATADOS	9
6.1	Norma de Emisión	9
6.2	Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA.....	19
7	CONCLUSIONES.....	28
8	ANEXOS.....	29



1 RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados de las actividades de fiscalización ambiental realizada por la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, SMA o Superintendencia), a la unidad fiscalizable “Condominio Refugio Quilín – Peñalolén” localizada en Américo Vespucio N°4111, Peñalolén, Región Metropolitana. La actividad de inspección fue desarrollada el día 15 de febrero de 2024 (Ver Anexo 1)

El motivo de la actividad de fiscalización ambiental correspondió a la atención de denuncias ingresadas a esta Superintendencia por emisiones de ruido provenientes de proyecto inmobiliario de viviendas en construcción y por una eventual elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) por parte de proyecto.

El proyecto inmobiliario fiscalizado, consiste en la construcción de 5 edificios de 4 pisos cada uno, con un total de 232 departamentos para uso de viviendas, sin subterráneo y con un sector para locales comerciales.

De las actividades de fiscalización ambiental desarrolladas, se logró verificar que el proyecto “Condominio Refugio Quilín” de la empresa - Inmobiliaria Lomas de Quilín SpA - construido por - Constructora DLP S.A -, no cumple con las características de un proyecto que corresponda someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

En cuanto a la materia de emisiones acústicas existe superación del límite establecido por la normativa para Zona R3 del D.S. N°38/11 MMA en periodo diurno, generándose una excedencia de 06 dBA en la ubicación del Receptor N°1, por parte del tipo de actividad que conforma la fuente de ruido identificada.



2 IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO, ACTIVIDAD O FUENTE FISCALIZADA

2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Condominio Refugio Quilín -Peñalolén	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: Construcción
Región: Metropolitana	Ubicación específica de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: Américo Vespucio N°4111 Acceso por Mar Tirreno N°3924
Provincia: Santiago	
Comuna: Peñalolén	
Titular de la actividad, proyecto o fuente fiscalizada: 1. Titular 1: Inmobiliaria Lomas de Quilín SpA. 2. Titular 2: Empresa Constructora DLP S.A.	RUT o RUN: Titular 1: 77.087.963-9 Titular 2: 87.717.500-6
Domicilio titular: Titular 1: Rosario Norte 100, Of 1603, Las Condes Titular 2: Av. Apoquindo 4775 piso 9, Las Condes	Correo electrónico: -----
	Teléfono: -----
Identificación del representante legal: 1. Inmobiliaria Lomas de Quilín SpA. Cesar Andrés Perez Burgos / José Manuel Poblete Vicuña 2. Constructora DLP S.A Santiago Ignacio Saitua Doren	RUT o RUN: Representantes Inmobiliaria: 15.708.924-2 / 15.643.698-4 Representante Constructora: 8.511.517-0
Domicilio representante legal: Titular 1: Rosario Norte N°100, Of 1603, Las Condes Titular 2: Av. Apoquindo N°4775 piso 9, Las Condes	Correo electrónico: -----
	Teléfono: -----
Fase de la/s actividad/es, proyecto/s o fuente/s fiscalizada: Etapa 1 terminando obra gruesa y en etapa de terminaciones. Pendientes etapa 2 y 3.	



2.2 Ubicación y Layout

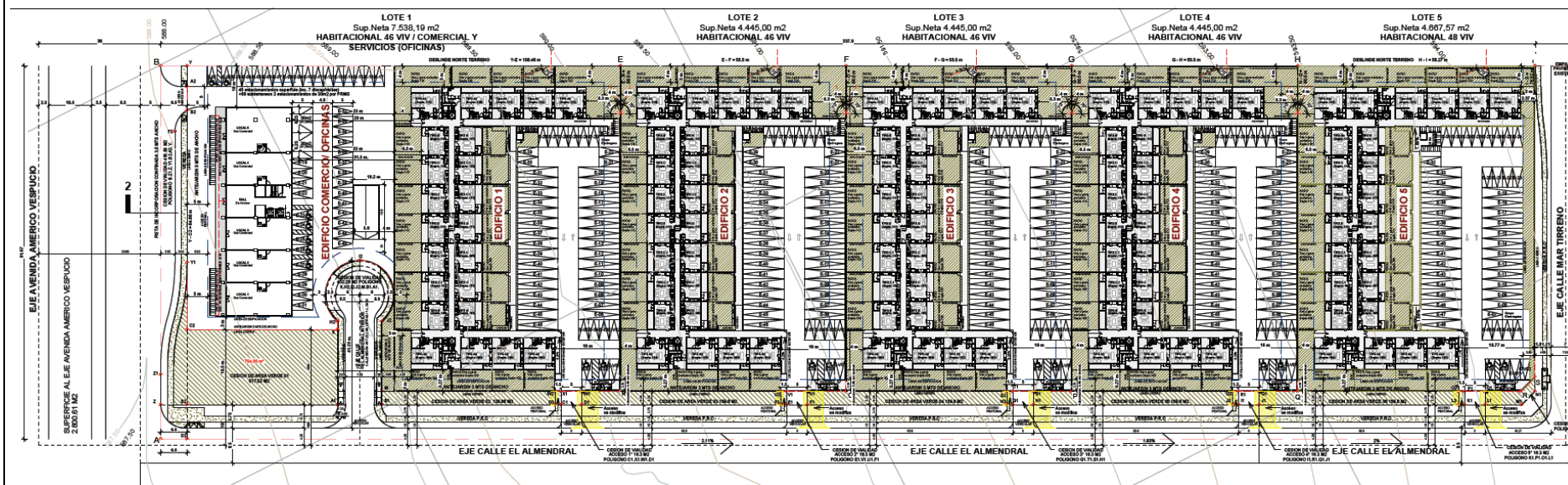
Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: Google Earth Pro – Marzo 2024).



Coordenadas UTM de referencia: DATUM WGS 84	Huso: 19 S	UTM N: 6292745	UTM E: 353185
Ruta de acceso: Desde Avenida Américo Vespucio, tomar Av Quilín al oriente, posteriormente tomar la calle Mar Tirreno hacia el sur y llegar hasta el final de la calle.			



Figura 2. Layout del proyecto (Fuente: “Plano de Ubicación – Planta General Loteo DFL2 con Construcción simultánea – Detalle Portería y Accesos”, entregado por titular (Anexo 6)).



SUPERFICIES TOTALES LOTE DFL-2 CON CONSTRUCCION SIMULTANEA						PROPUESTO						Diferencia
	Superficie Util m2 sobre NTN	Sup. Comun TOTALES m2	BODEGAS	Sup. Util Estacionamiento bajo el NTN m2	TOTALES m2		Superficie Util m2 sobre NTN	Sup. Comun TOTALES m2	BODEGAS	Sup. Util Estacionamiento bajo el NTN m2	TOTALES m2	
Lote 1	6035,55	1598,71	177,12	850	8.661,38	Lote 1	6025,27	1660,91	177,12	850	8.713,30	-51,92
Lote 2	4453,23	424,92	0	0	4.878,15	Lote 2	4442,95	487,12	0	0	4.930,07	-51,92
Lote 3	4453,23	424,92	0	0	4.878,15	Lote 3	4442,95	487,12	0	0	4.930,07	-51,92
Lote 4	4453,23	424,92	0	0	4.878,15	Lote 4	4442,95	487,12	0	0	4.930,07	-51,92
Lote 5	4661,33	424,94	0	0	5.086,27	Lote 5	4649,47	494,65	0	0	5.144,12	-57,85
TOTAL CONSTRUIDO	24056,57	3298,41	177,12	850	28.382,10	TOTAL CONSTRUIDO	24003,59	3616,92	177,12	850	28.647,63	-265,53



3 INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS

Identificación de Instrumentos de Carácter Ambiental fiscalizados.					
N°	Tipo de instrumento	N°/ Descripción	Fecha	Comisión/ Institución	Nombre
1	NE	38	2011	MMA	Establece Norma de Emisión de ruidos por fuentes que indica
2	DS	40	2012	MMA	Reglamento Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental

4 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

4.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo		Descripción	
	Programada		
X	No programada	X	Denuncia
			Autodenuncia
			De Oficio
			Otro
		Motivo: Denuncias por ruidos provenientes de la actividad y por eventual elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA). Denuncias: ID 1199-XIII-2023, 1447-XIII-2023, 1449-XIII-2023, 1450-XIII-2023, 1452-XIII-2023, 1453-XIII-2023, 1455-XIII-2023, 1499-XIII-2023, 1512-XIII-2023, 1582-XIII-2023 y 539-XIII-2024.	

4.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

- Manejo de Emisiones Acústicas. - Eventual elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).
--

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: -----	



5 REVISIÓN DOCUMENTAL

5.1.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente del documento	Observaciones
1	Permiso de Edificación	Anexos en carta del Titular S/N (Anexo 6) en respuesta a los documentos solicitados mediante Acta de Inspección Ambiental, notificada con fecha 22 de febrero de 2024	Carta enviada el 04 de marzo de 2024
2	Cambio de Propietario		Carta enviada el 04 de marzo de 2024
3	Certificado de Informaciones Previas		Carta enviada el 04 de marzo de 2024
4	Plano General del Proyecto		Carta enviada el 04 de marzo de 2024
5	Modificaciones de Deslindes		Carta enviada el 04 de marzo de 2024
6	Plano Modificaciones Deslindes		Carta enviada el 04 de marzo de 2024
7	Croquis del Proyecto con la ubicación de faenas ruidosas		Corresponde al croquis utilizado para esquematizar el esquema del recorrido del capítulo 4.3.2, Carta enviada el 04 de marzo de 2024
8	Carta Vecinos		Carta enviada el 04 de marzo de 2024



6 HECHOS CONSTATADOS

6.1 Norma de Emisión

Materia específica objeto de la fiscalización ambiental		Emisiones acústicas																			
Exigencia asociada	Decreto Supremo N°38 de 2011 del Ministerio del Medio Ambiente, que establece Norma de Emisión de Ruidos Generados por Fuentes que Indica.																				
	Artículo 7. Los niveles de presión sonora corregidos que se obtengan de la emisión de una fuente emisora de ruido, medidos en el lugar donde se encuentre el receptor, no podrán exceder los valores de la Tabla N°1:																				
	<table><tr><th colspan="3">Tabla N°1 Niveles Máximos Permisibles de Presión Sonora Corregidos (NPC) en dB(A)</th></tr><tr><th>Zona</th><th>De 7 a 21 horas</th><th>De 21 a 7 horas</th></tr><tr><td>Zona I</td><td>55</td><td>45</td></tr><tr><td>Zona II</td><td>60</td><td>45</td></tr><tr><td>Zona III</td><td>65</td><td>50</td></tr><tr><td>Zona IV</td><td>70</td><td>70</td></tr></table>			Tabla N°1 Niveles Máximos Permisibles de Presión Sonora Corregidos (NPC) en dB(A)			Zona	De 7 a 21 horas	De 21 a 7 horas	Zona I	55	45	Zona II	60	45	Zona III	65	50	Zona IV	70	70
	Tabla N°1 Niveles Máximos Permisibles de Presión Sonora Corregidos (NPC) en dB(A)																				
	Zona	De 7 a 21 horas	De 21 a 7 horas																		
Zona I	55	45																			
Zona II	60	45																			
Zona III	65	50																			
Zona IV	70	70																			
Artículo 9. Para zonas rurales se aplicará como nivel máximo permisible de presión sonora corregido (NPC), el menor valor entre:																					
a) Nivel de ruido de fondo + 10 dB(A)																					
b) NPC para Zona III de la Tabla 1																					



Hechos constatados

En el marco de las denuncias ingresadas a la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, SMA o Superintendencia) debido a los ruidos provenientes de la Faena Constructiva del Proyecto Inmobiliario Condominio Refugio Quilín, con fecha 15 de febrero de 2024 siendo las 15:20 horas, personal fiscalizador de esta Superintendencia realizó exitosamente dos (02) mediciones de nivel de presión sonora en periodo diurno, de acuerdo con el procedimiento indicado en la Norma de Emisión de Ruido (D.S. N°38/11 MMA), registrándose el ruido generado por el funcionamiento de equipos y herramientas entre éstas, golpe de martillos, carga y descarga de material, esmeril angular, rotomartillo, voces de trabajadores y música envasada provenientes de la actividad según constata en el Acta de Inspección Ambiental (Anexo 1). La información acerca de la metodología de medición se encuentra en las Fichas del Reporte Técnico (Anexo 2).

Con base a los límites que se deben cumplir para la zona R3 de la comuna de Peñalolén (Figura 1), que permite uso del tipo residencial, equipamiento, industria y almacenamiento inofensivo, similar a infraestructura, espacio público y áreas verdes, homologable a Zona III del D.S. N°38/11 MMA, donde se ubica el receptor N°1, se indica que existe superación en periodo diurno:

Tabla 1. Resultados medición.

Fecha	Receptor N°	NPC dB(A)	Ruido de Fondo	Zona DS N°38	Periodo	Límite dB(A)	Estado
15/02/2024	1	66	No afecta	III	Diurno	65	Supera en 1 dB(A)
15/02/2024	1	71	No afecta	III	Diurno	65	Supera en 6 dB(A)

El Acta de Inspección, fue notificada por correo electrónico con fecha 22 de febrero de 2024.

Inspección Ambiental 15 de febrero de 2024:

Posterior a la medición, personal fiscalizador de la Superintendencia del Medio Ambiente realizó una Inspección Ambiental a la Faena Constructiva del proyecto Condominio Refugio Quilín. Dónde se consultó al responsable de la Unidad Fiscalizable sobre los horarios de funcionamiento de la actividad, este indicó que la jornada de trabajo de lunes a viernes es desde las 08:00 h. hasta a las 19:00 h. y los sábados desde las 08:00 h. hasta las 13:00 h (Anexo 1). Los primeros movimientos de tierra comenzaron el 26 de julio de 2023 y la recepción de obras está planificada para el 24 de marzo de 2025.

Maquinaria y herramientas

Según lo constatado durante el recorrido (4.3.2) de la inspección ambiental y lo informado por el Jefe de Terreno de la Faena, la maquinaria y herramientas utilizadas en la obra son:

- Camión Tolva
- Camión Mixer
- Minicargador Bobcat
- Bomba de hormigón
- Grúa Pluma (2)
- Rotomartillos



- Esmeriles
- Martillos, palas, otras herramientas menores.

Tránsito de vehículos pesados

En cuanto al transporte de vehículos pesados y maquinaria, estos transitaban principalmente por el deslinde sur del proyecto, dónde se encontraba el sistema de riego de caminos (Fotografía 1) y en los patios del edificio 4 y 5 dónde se encontraban las zonas de carga y descarga de camiones (4.3.2). El titular adjuntó medios verificadores del uso de carteles de “Zona residencial, no tocar bocina” (Figura 5) instalados en el acceso al proyecto, y de un cartel con el límite de velocidad dentro de la obra (Figura 6) en el control de acceso a la faena.

Talleres de la obra

Durante la Inspección Ambiental, se constató la presencia de cuatro (04) talleres con actividades ruidosas correspondientes al **Taller de Carpintería edificio 4** ubicado en el primer piso dónde se observó el funcionamiento de un par de paneles móviles tipo SIP (Fotografía 5) (que mitigaban el ruido de la mesa de corte, los que según la Carta S/N enviada por el titular en el capítulo de **Faenas Móviles** (Anexo 5) estaría construido por paneles OSB de 9,5 mm con poliestireno expandido de 50 mm ; el **Taller de Enfierradura Edificio 4** (Fotografía 6) que estaba cubierto por un techo elaborado con placas OSB y abierto en sus laterales, la actividad realizada en dicho taller correspondía a doblado de fierros y no cortes ya que estos se compraban cortados - según lo indicado por el encargado - a la empresa distribuidora EBEMA (Anexo 5); **Taller de Carpintería edificio 5** (Figura 3) el que estaba cubierto con placas de OSB forradas con Volcapol tanto en el techo como en sus muros laterales y finalmente el **Taller de Enfierradura edificio 5** (Fotografía 7) que también se encontraba cubierto por un techo elaborado con placas OSB y malla tipo raschel abierto en sus laterales, dónde se observó trabajos de soldadura.

Dispositivos

En relación con el uso de grupos electrógenos, no se constató el uso de estos durante la inspección y según consta en el Acta de Inspección Ambiental el proyecto contaba con conexión a empalme por lo que no era necesario el uso de estos equipos (Anexo 1).

Vanos

Respecto a medidas de control acústico en vanos, no se observó cubre vanos en los pisos superiores de los edificios en construcción (Anexo 1). Posteriormente mediante Carta S/N (Anexo 5) el titular indicó que una vez terminada la obra gruesa (marzo 2024) prepararán los rasgos de vanos de la obra para instalar los termo paneles (4+4).

Cierre Perimetral



En el deslinde norte, colindante con viviendas habitadas (Figura xx), se observó un cerco perimetral construido con placas de OSB de 11 mm de espesor, con una altura de 2.4 m y una estructura superior dónde se sostenía una malla tipo raschel (hasta 5,60 m) con sectores que contaban con una capa de material aislante llamado Fisiterm. Posteriormente mediante Carta S/N (Anexo 5) el titular complementó la información indicando que este material corresponde a un alma de fibra de poliéster con espesor de 55mm (densidad 7,5 kg/m2) El cierre perimetral se encontraba a 2 metros del muro medianero (Anexo 1).

El cierre perimetral oriente se emplaza delimitando el acceso peatonal y vehicular de la obra con el Edificio 5. Este cierre cuenta con una estructura de madera con placas OSB de 11,1 mm con una altura de 2,40 m. El cierre según lo indica el titular mediante Carta S/n (Anexo 5) se encuentra aproximadamente 38 m (se constata con Google Earth) de la delimitación oriente de sitio con viviendas habitadas. Además, cabe mencionar que en ese sector existe un cierre bulldog al igual que en el deslinde sur a los que se les añadió pilares metálicos para instalar malla tipo raschel hasta los 5,60 metros.

Comunidades

Sobre la gestión de las comunicaciones con las comunidades cercanas al proyecto, el titular adjuntó copia de una Carta de Presentación del proyecto a la comunidad (Anexo 5), con fecha 17 de julio de 2023. En términos generales en la carta se informa en qué consistirá el proyecto, en específico lo que se ejecutará en la etapa 1, los tiempos estimados de término de los trabajos, horarios y días de trabajo, y un correo de contacto para las respectivas comunicaciones entre las partes, no se acompañó dicha carta con algún medio verificador de la entrega de esta.



Conclusiones	Existe superación del límite establecido por la normativa para Zona III del D.S. N°38/11 MMA en periodo diurno, generándose una excedencia de 1 dB(A) y 6 dB(A) en la ubicación del Receptor N°1, por parte de la Faena Constructiva.
---------------------	---



Mapa de la zona de la Avenida Américo Vespucio en San Juan, Puerto Rico, mostrando las zonas de R3 y R1 PRC. El mapa incluye la Avenida Américo Vespucio, la Avenida 33, y varias calles secundarias. Las zonas de R3 PRC están sombreadas en rojo y las de R1 PRC en naranja. Se indican también áreas verdes y azules.

Figura 1.

Fuente: Plano Comunal Compilado de Modificaciones Vigentes (2018)

Descripción del medio de prueba: Plan Regulador Vigente comuna de Peñalolén.

Registros

ZONA R.3.

USOS PERMITIDOS				
Vivienda				
Industria y Almacenamiento Inofensivo				
Equipamiento, con la excepción de los expresamente indicados como excluidos				
Transporte, con la excepción de los expresamente indicados como excluidos				
USOS EXCLUIDOS				
	Tipo	Escala		
		Regional - Interurbana	Comunal	Vecinal
Equipamiento	Salud		Cementerios, Plantas y Botaderos de Basuras	
	Cultura	Zoológicos		
	Esparcimiento y Turismo	Hipódromos		
	Comercio Minorista	Terminales de Distribución		
	Servicios Artesanales		Garages, Talleres	Talleres Molestos
	Esparcimiento y Turismo	Moteles	Discotecas, Moteles	
Transporte		Terminales Rodoviaros, Terminales Agropecuarios, Terminales Pesqueros		Depósito de 3 o más Buses o Camiones
Industria y Almacenamientos		Molestos, Insalubres		

Figura 2.

Fuente:

http://transparencia.penalolen.cl/06_Actos_y_Resoluciones_con_Efectos_Sobre_Terceros/08_Plan_Regulador/Ordenanza_Plan_Regulador_Comunal.pdf

Descripción del medio de prueba: Plan Regulador Vigente comuna de Peñalolén.



Registros



Fotografía 1.

Fecha: 15-02-2024

Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19 S

Norte: 6292706

Este: 353169

Descripción del medio de prueba: Deslinde sur del proyecto, tránsito de camión tolva y operación del camión Mixer y Bomba de hormigón.

Fotografía 2.

Fecha: 15-02-2024

Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19 S

Norte: 6292704

Este: 353174

Descripción del medio de prueba: Deslinde sur del proyecto, operación grúa pluma.



Fotografía 3.

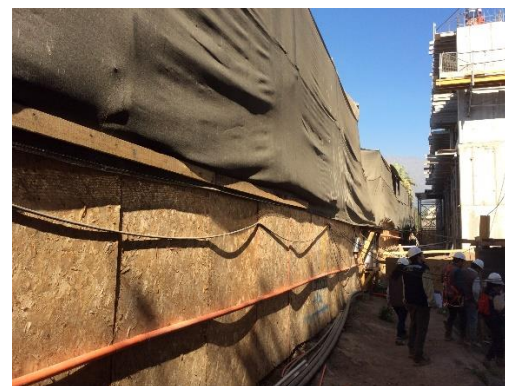
Fecha: 15-02-2024

Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19 S

Norte: 6292777

Este: 353154

Descripción del medio de prueba: Vanos sector norponiente edificio 4.



Fotografía 4.

Fecha: 15-02-2024

Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19 S

Norte: 6292786

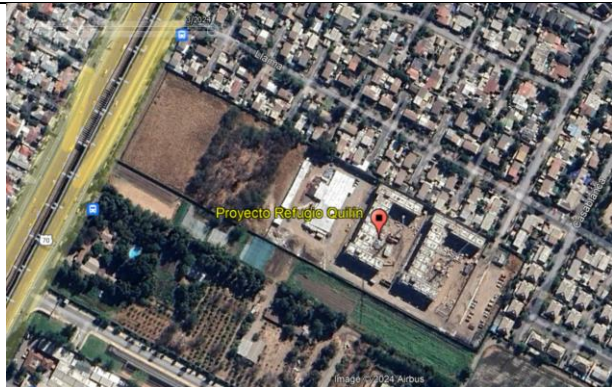
Este: 353200

Descripción del medio de prueba: Deslinde norte del proyecto, paneles de OSB y malla rashel.



Registros					
					
Fotografía 5.		Fecha: 15-02-2024		Fotografía 6.	
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19 S		Norte: 6292747	Este: 353170	Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19 S	
Norte: 6292722		Este: 353200		Fecha: 15-02-2024	
Descripción del medio de prueba: Pantallas móviles de OSB y taller de carpintería dentro edificio 4. (Estación 4)			Descripción del medio de prueba: Taller de Enfierradura Edificio 4. (Estación 3)		
					
Figura 3.		Fuente: Carta del titular		Fotografía 7.	
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19 S		Norte: 6292712		Este: 353257	
Descripción del medio de prueba: Taller de carpintería edificio 5, ubicado en el patio central.			Descripción del medio de prueba: Taller de enfierradura edificio 5, ubicado en el patio central.		



Registros					
					
Fotografía 8.		Fecha: 15-02-2024		Figura 4.	
Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19 S		Norte: 6292706	Este: 353171	Coordenadas UTM DATUM WGS84 HUSO 19 S	
				Norte: 6292711	
Descripción del medio de prueba: Funcionamiento sistema de riego de caminos.			Descripción del medio de prueba: Avance del proyecto hasta marzo de 2024 según Google earth.		
					
Figura 5.		Fuente: Carta del Titular S/N		Figura 6.	
				Fuente: Carta del Titular S/N	
Descripción del medio de prueba: Señalética de prohibición de uso de bocina y acceso a proyecto por Calle Mar tirreno.			Descripción del medio de prueba: Señalética de velocidad máxima y acceso controlado a Faena.		



6.2 Análisis de Tipología de Ingreso al SEIA

Número de hecho constatado: 1	Estación N°: --
Documentación Revisada: 1,2,3,4,5 y 6	
Hechos constatados: El proyecto asociado a la Unidad Fiscalizable “Condominio Refugio Quilín – Peñalolén” se emplaza en área de extensión urbana de acuerdo con el instrumento de planificación correspondiente - Plan Regulador de Peñalolén (Figura 1) y según consta en el Certificado de Informaciones Previas (Anexo 6 – Documento 3). Según consta en el mismo documento, el proyecto no se encuentra en ninguna de las siguientes áreas: • Áreas de riesgo • Áreas de protección • Área o inmueble de conservación histórica, • Zona típica o monumento nacional. El proyecto consiste en la construcción de 5 edificios de 4 pisos cada uno para viviendas, sin subterráneo y con un sector para locales comerciales y oficinas. Se emplaza en una superficie de 2,8382 ha y tendrá un total de 232 viviendas según lo constatado en el Permiso de Edificación (Figura 12) y lo indicado en el Acta de Inspección Ambiental (Anexo 1). El proyecto contará con un edificio de 2 pisos para locales de uso comercial y oficinas, con su respectivo hall de acceso, 45 estacionamientos superficiales y 68 subterráneos (Anexo 6 – Documento 4). Según lo indicado en el Acta de Inspección Ambiental (Anexo 1) y lo observado en el Plano general del proyecto (Anexo 6 – Documento 4), este considera la construcción de 2 calles, la continuación de la calle Mar Tirreno y la nueva calle El Almendral (Figura 10) que conectará la Avenida Américo Vespucio con la Proyección de la Calle Mar Tirreno.	
Resultado (s) examen de Información: Respecto del examen de la información, es posible señalar que no hay indicios suficientes para que se configure una elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.	
Análisis de Tipología de Proyecto o Modificación: Ley N°19.300/1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente. Artículo 10°. <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) 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. [...]

Análisis Literal p)

La Unidad Fiscalizable se ubica a 5.76 km aproximadamente del área bajo protección oficial más cercana, correspondiente al sitio prioritario de la Estrategia Regional de Biodiversidad **Contrafuerte Cordillerano** (Figura 7). 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 1.5 km de distancia de la Unidad Fiscalizable. Dada la distancia y las características del proyecto, no se prevé una afectación de los objetos de protección.

s) Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie. [...]

Análisis Literal s)

Los humedales más próximos a la Unidad Fiscalizable asociados al límite urbano, corresponden al Parque Quebrada Macul código HUR-13-103 (4.37 km) y al humedal de orden artificial con código HUR-13-102 (2.77 km). Ambos no cuentan con declaratoria pero sí se encuentra en el inventario de humedales del MMA (Figura 8). Dada la distancia y las características del proyecto, no se prevé una afectación del objeto de protección puesto que las actividades de la UF se circunscriben al ámbito de su superficie de intervención.

h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.

D.S N°40/2013, del Ministerio del Medio Ambiente, 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/o disposición de aguas servidas;

Análisis literal h.1.1



El proyecto se emplaza en área de extensión urbana de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente, pero no requiere de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y/o disposición de aguas servidas como se indica en el “Certificado de Informaciones Previas” (Anexo 6 – Documento 3).

h.1.2 Que den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales;

Análisis literal h.1.2

El proyecto no da lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales. Según indica el Certificado de Informaciones Previas (Anexo 6 - Documento 3) en el capítulo 5.2 “Líneas Oficiales”, se indica que la calle Mar Tirreno corresponde a una Vía de Servicio y la futura Calle el Almendral (Llaima según P.R.C) corresponde a una vía Colectora. Las vías proyectadas tanto en el Plano del Proyecto (Anexo 6 – Documento 4) como en la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Peñalolén (Figura 1) no cumplen con la definición del Artículo 2.3.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción de vías Expresas o Troncales como se evidencia en la siguiente tabla:

Vía Expresa	Vía Troncal	Proyecto
b) Sus calzadas permiten desplazamientos a grandes distancias, con una recomendable continuidad funcional en una distancia mayor de 8 km. Velocidad de Diseño entre 80 y 100 Km/h.	b) Sus calzadas permiten desplazamientos a grandes distancias, con una recomendable continuidad funcional en una distancia mayor de 6 km. Velocidad de Diseño entre 50 y 80 Km/h.	No cumple con las características
c) Tiene gran capacidad de desplazamiento de flujos vehiculares, mayor a 4.000 vehículos/hora considerando ambos sentidos.	c) Tiene gran capacidad de desplazamiento de flujos vehiculares, mayor a 2.000 vehículos/hora considerando ambos sentidos.	No cumple con las características
f) Sus cruces con otras vías deben estar a distancias no menores de 1.000 m, debiendo contar a lo menos con enlace controlado	e) Sus cruces con otras vías o circulaciones peatonales pueden ser a cualquier nivel, manteniéndose la preferencia de esta vía sobre las demás, salvo que se trate de cruces con vías expresas, las cuales siempre son preferenciales. Sus cruces a nivel con otras vías troncales deben ser controlados.	Cruce aproximado con calle Mar Tirreno a 340 m
i) El ancho mínimo de sus calzadas pavimentadas no debe, en conjunto, ser inferior a 21 m.	i) El ancho mínimo de sus calzadas pavimentadas no debe, en conjunto, ser inferior a 14 m.	Ancho de calzada proyectado de 8.5 m.

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;

Análisis literal h.1.3



El proyecto se emplaza en una superficie de 2,8382 ha según lo indicado en el permiso de edificación (Figura 12) y 3,17 ha según lo revisado en Google Earth (considerando el sector de los actuales estacionamientos) (Figura 14) estando por debajo del límite establecido en el literal h.1.3. En cuanto al número de viviendas según el permiso de edificación, se autorizó un total de 232 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.

Análisis literal h.1.4

El proyecto contempla la construcción de un edificio comercial de 2 pisos con locales de uso comercial y oficinas más el respectivo hall de acceso. Dada las dimensiones observadas en el Plano entregado por el titular (Anexo 6 – Documento 4) no se prevé una capacidad igual o superior a las cinco mil (5.000) personas. En cuanto a los estacionamientos, serán 45 estacionamientos en la superficie más 68 subterráneos, lo que da un total de 113 estacionamientos estando por debajo de los 1000 estacionamientos.



Registros

Distancia a Sitio Prioritario



Figura 7.

Fuente: <https://apps.mma.gob.cl/visorsimbio>

Descripción del medio de prueba: Distancia a Sitio Prioritario en el marco de la Estrategia Regional de Biodiversidad, correspondiente al Contrafuerte Cordillerano.



Registros

Distancia a Humedales



mayo 7, 2024

User drawn lines

User drawn points

Inventario Nacional de Humedales

Humedal asociado a límite urbano

Resultado de la medición

2,77 Kilómetros



Resultado de la medición

4,37 Kilómetros

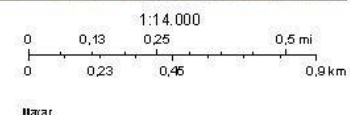


Figura 8.

Fuente: <https://apps.mma.gob.cl/visorsimbio>

Descripción del medio de prueba: Distancia desde el proyecto hasta los humedales más cercanos, correspondiente al Parque Quebrada Macul código: HUR-13-103 (4.37 km) y al humedal de orden artificial con código: HUR-13-102 (2.77 km).



Registros

OBRAS DE URBANIZACION DE LAS AREAS AFECTAS A DECLARATORIA (Art. 134° L.G.U.C)

PLANOS O PROYECTOS			
☒	Pavimentación	☒	Gas
☒	Agua Potable	☒	Telecomunicaciones
☒	Alcantarillado de Aguas Servidas	☒	Plantaciones y obras de ornato
☒	Evacuación de Aguas Lluvias	☐	Obras de defensa del terreno
☒	Electricidad y/o Alumbrado Público	☒	Otros (especificar) Señalética y demarcaciones.

6. CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN

ESTADO DE LA URBANIZACIÓN:	EJECUTADA	☒ SI	☐ NO	RECIBIDA	☐ SI	☒ NO	GARANTIZADA	☐ SI	☒ NO
----------------------------	-----------	--	-----------------------------	----------	-----------------------------	--	-------------	-----------------------------	--

7. DOCUMENTOS ADJUNTOS

☒	PLANO DE CATASTRO	☒	PERFILES DE CALLES	☒	ANEXO NORMAS APLICABLES DEL I.P.T.
-------------------------------------	-------------------	-------------------------------------	--------------------	-------------------------------------	------------------------------------

NOTAS: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente instrumento de planificación territorial. O las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanísticas aplicables al predio. Deberá presentar medidas de prevención de riesgos provenientes de áreas colindantes y/o del mismo terreno (Art. 5.1.15 y 3.1.4. OGUC)

FORMULARIO 6.2.

(C.I.P. - 1.4.4.)

PÁGINA DE

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA		☒ SI	☐ NO
PARQUE	☐ VIALIDAD	☒ ENSANCHE	☒ APERTURA
DE LAS SIGUIENTES VIAS:			
MAR TIRRENO 15,00 M L.O.			
CAMINO EL ALMENDRAL 20,00 M L.O. (LLAIMA SEGÚN P.R.C.)			

Figura 9.

Fuente: Certificado de Informaciones Previas del 22 de agosto de 2023

Descripción del medio de prueba: Capítulo Obras de Urbanización de las Áreas Afectas a Declaratoria.

Figura 10.

Fuente: Certificado de Informaciones Previas del 22 de agosto de 2023

Descripción del medio de prueba: Extracto capítulo 5.3 Afectación a Utilidad Pública.



Registros

					Formulario 2-4.1.		P.ON.																																											
					PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE : Peñalolén REGIÓN: Metropolitana VISTOS: A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades. B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art. 116, su Ordenanza General, y el Instrumento de Planificación Territorial. C) La solicitud de aprobación, los planos y demás antecedentes debidamente suscritos por el propietario y profesionales correspondientes al expediente S.P.E.-5.1.4./5.1.6. N° 2021/0861 D) El Certificado de Informaciones Previas N° 124 de fecha 02-02-2021 E) El Anteproyecto de Edificación N° 11/2021 de fecha 15-09-2021 (cuando corresponda) F) El Informe Favorable de Revisor Independiente N° PLCS-148, vigente, de la fecha 01-11-2021 (cuando corresponda) G) El Informe Favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° S/N° de fecha 12-11-2021 (cuando corresponda) H) La Resolución N° 1619 de la misma fecha de esta Resolución que aprueba el loteo (con construcción simultánea). I) Que previo a la fecha de esta Resolución, se aprobaron las tramitaciones condicionantes para el permiso referidas a --- de fecha --- (fusión, subdivisión, subdivisión afecta....) (subdivisión afecta, modificación, rectificación de destines, demolición, etc) J) Otros (especificar): --- RESUELVO: 1. Conceder permiso para 232 Viviendas (4 pisos) + 1 Edificio Comercial (2 pisos) con una superficie total de 28382.1 m2 y de 4 pisos de altura, destinado a Vivienda y Comercio ubicado en calle / avenida / camino Avda. Américo Vespucio N° 4100 Lote N° 1 Manzana --- Localidad o Loteo --- Sector Urbano Zona R1 - R3 del Plan Regulador Comunal (URBANO RURAL) (COMUNAL O INTERCOMUNAL) aprobando los planos y demás antecedentes, que forman parte de la presente autorización mencionados en la letra C de los VISTOS de este permiso. 2. Dejar constancia que la Obra que se aprueba Se Acoge los beneficios del D.F.L.-N°2 de 1959. (MANTIENE O PIERDE)		<table><tr><td colspan="2">NÚMERO DE RESOLUCION</td></tr><tr><td colspan="2">65/2022</td></tr><tr><td colspan="2">FECHA DE APROBACION</td></tr><tr><td colspan="2">24-05-2022</td></tr><tr><td colspan="2">ROL S.I.I</td></tr><tr><td colspan="2">9093-6</td></tr></table>		NÚMERO DE RESOLUCION		65/2022		FECHA DE APROBACION		24-05-2022		ROL S.I.I		9093-6																															
NÚMERO DE RESOLUCION																																																		
65/2022																																																		
FECHA DE APROBACION																																																		
24-05-2022																																																		
ROL S.I.I																																																		
9093-6																																																		
<table><tr><td>Nombre de la Vía</td><td>Tramo</td><td>Dimensión (m)</td><td>(E) Existente (P) Proyectado</td><td>Observaciones</td></tr><tr><td rowspan="4">Antupirén</td><td>Sánchez Fontecilla-Camino Vecinal</td><td>20.00</td><td>(P)</td><td>Apertura</td></tr><tr><td>Camino Vecinal-Consistorial</td><td>20.00</td><td>(E)</td><td>Ensanche ambos costados</td></tr><tr><td>Consistorial-Amanecer</td><td>30.00</td><td>(E)</td><td>Ensanche ambos costados</td></tr><tr><td>Amanecer-Canal Las Perdices</td><td>20.00</td><td>(E)</td><td>Ensanche ambos costados</td></tr><tr><td rowspan="2">Quilín Norte</td><td>Av. Tobalaba-Av. Consistorial</td><td>30.00</td><td>(P)</td><td></td></tr><tr><td>Av. Américo Vespucio-Los Cerezos</td><td>20.00</td><td>(P)</td><td></td></tr><tr><td>Mar Tirreno</td><td>Av. Quilín-Av. Las Torres</td><td>15.00</td><td>(P)</td><td></td></tr><tr><td>El Chuncho</td><td>Los Cerezos-Av. Tobalaba</td><td>15.00</td><td>(E)</td><td>Ensanche costado norte</td></tr></table>					Nombre de la Vía	Tramo	Dimensión (m)	(E) Existente (P) Proyectado	Observaciones	Antupirén	Sánchez Fontecilla-Camino Vecinal	20.00	(P)	Apertura	Camino Vecinal-Consistorial	20.00	(E)	Ensanche ambos costados	Consistorial-Amanecer	30.00	(E)	Ensanche ambos costados	Amanecer-Canal Las Perdices	20.00	(E)	Ensanche ambos costados	Quilín Norte	Av. Tobalaba-Av. Consistorial	30.00	(P)		Av. Américo Vespucio-Los Cerezos	20.00	(P)		Mar Tirreno	Av. Quilín-Av. Las Torres	15.00	(P)		El Chuncho	Los Cerezos-Av. Tobalaba	15.00	(E)	Ensanche costado norte					
Nombre de la Vía	Tramo	Dimensión (m)	(E) Existente (P) Proyectado	Observaciones																																														
Antupirén	Sánchez Fontecilla-Camino Vecinal	20.00	(P)	Apertura																																														
	Camino Vecinal-Consistorial	20.00	(E)	Ensanche ambos costados																																														
	Consistorial-Amanecer	30.00	(E)	Ensanche ambos costados																																														
	Amanecer-Canal Las Perdices	20.00	(E)	Ensanche ambos costados																																														
Quilín Norte	Av. Tobalaba-Av. Consistorial	30.00	(P)																																															
	Av. Américo Vespucio-Los Cerezos	20.00	(P)																																															
Mar Tirreno	Av. Quilín-Av. Las Torres	15.00	(P)																																															
El Chuncho	Los Cerezos-Av. Tobalaba	15.00	(E)	Ensanche costado norte																																														
Figura 11.					Fuente: Ordenanza Plan Regulador Comunal de Peñalolén																																													
Descripción del medio de prueba: Extracto capítulo V, Vialidad. Artículo 34 Vías Estructurantes Intercomunales.					Descripción del medio de prueba: Permiso dónde se expresa el N° de viviendas y superficie total del proyecto.																																													



Registros

CÁLCULO ESTACIONAMIENTOS LOTEO D.F.L.2 CON CONSTRUCCIÓN SIMULTANEA					
DESTINOS	SUP. UTIL / UNIDAD DE VIVIENDAS	Indicador según uso. Art. 7.1.2 PRIM. ZONA D	Numero de autos exigidos. Incluye estacionamientos para personas con discapacidad.	BICICLETAS REQUERIDAS	AUTOS PROPUESTOS
Viviendas	232	1 cada 7	34	17	232
15% VISITAS			5	3	10
Superficie Util Oficinas	866,48	100	9	4	68
Sup. Locales Comerciales	715,84	75	10	5	45
			59	29	355
					178

NOTA: CONSIDERA ADEMAS 2 ESTACIONAMIENTOS DE 30 M2 EXIGIDOS EN PRIM.
*NOTA: ESTACIONAMIENTOS DE VIVIENDAS INCLUYE 2 ESTACIONAMIENTOS DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL POR LOTE.

ESTACIONAMIENTOS PROPUESTOS POR LOTE		
	AUTOS PROPUESTOS	BICICLETAS PROPUESTAS
Lote 1	161	81
Lote 2	48	24
Lote 3	48	24
Lote 4	48	24
Lote 5	50	25
	355	178

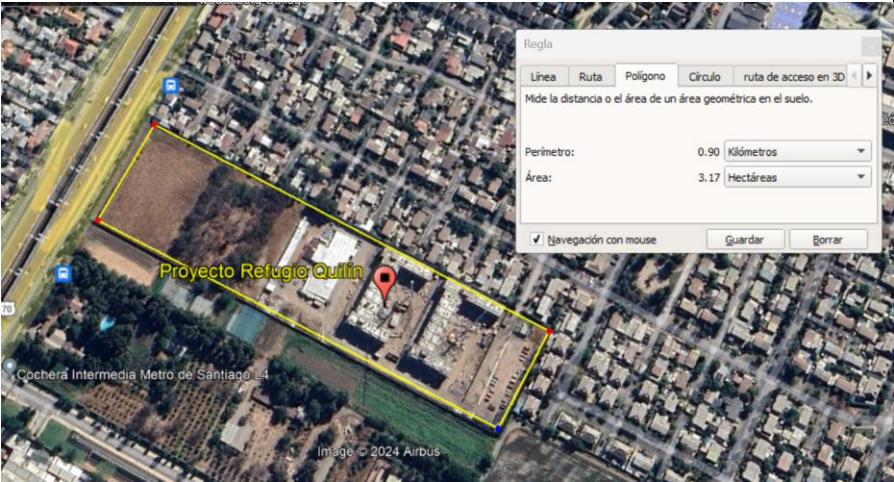


Figura 13.

Fuente: Plano General del Proyecto

Descripción del medio de prueba: Extracto Plano General del Proyecto, cuadro de estacionamientos.

Figura 14

Fuente: Google Earth marzo 2024

Descripción del medio de prueba: Superficie de uso del Proyecto.



7 CONCLUSIONES

La actividad de fiscalización ambiental realizada consideró la revisión de los antecedentes del proyecto Refugio Quilín de la empresa Inmobiliaria Lomas de Quilín. La etapa de construcción está a cargo de la empresa SpA Constructora DLP S.A. En cuanto a las materias de objeto de la Fiscalización Ambiental, se revisó el Manejo de Emisiones Acústicas y se evaluó una eventual elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), con respecto a lo anterior se concluyó lo siguiente:

- 1) Existe superación del límite establecido por la normativa para Zona III del D.S. N°38/11 MMA en periodo diurno, generándose una excedencia de 1 dB(A) y 6 dB(A) en la ubicación del Receptor N°1, por parte de la Faena Constructiva.
- 2) En relación a los antecedentes y hechos analizados, el proyecto no cumple con las características de un proyecto que corresponda someterse al Sistema de Evaluación Ambiental.



8 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Acta de Inspección Ambiental, con fecha 15 de febrero de 2024.
2	Reporte técnico Decreto Supremo N°38/11 de la SMA.
3	Carta Titula S/N "Solicitud de Ampliación de Plazo", con fecha 28 de febrero de 2024.
4	Res. Exe N°273 "Ampliación de Plazo", con fecha 29 de febrero de 2024.
5	Carta S/N "Respuesta", con fecha 04 de marzo de 2024.
6	Anexos Carta S/N

