

MEMORANDUM:

ANT.: -Resolución Exenta Nº202506001179 del
04.08.2025

MAT.: -Director de Obras informa.

Machalí,

20 AGO. 2025

DE : DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES.

A : DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA.
SRTA. CARLA LAVÍN JIMÉNEZ

Por medio del presente y en atención a correo del 12.08.2025 mediante el cual se solicita analizar la Resolución Exenta Nº 202506001179 de fecha 04.08.2024 que califica favorablemente La Declaración de Impacto Ambiental del proyecto "Nuevo Proyecto Inmobiliario El Recreo", de la Sociedad Manquehue Gestión Limitada e informar sobre el particular con el fin de tener los argumentos necesarios para presentar los recursos respectivos para efectos de hacer una presentación al Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental de la Región del Libertador Bernardo O'Higgins y hacer presente los impactos negativos que genera la aprobación de esta DIA, habiéndose efectuado el análisis por esta DOM se puede concluir lo siguiente:

-El cumplimiento del artículo 4º letra b) de la Ley Orgánica de Municipalidades, en la que indica que, **"Las municipalidades, en el ámbito de su territorio, podrán desarrollar, directamente o con otros órganos de la Administración del Estado, funciones relacionadas con: "la salud pública y la protección del medio ambiente"**.

-Lo indicado en el artículo 5º tercer inciso de la Ley Orgánica de Municipalidades, en la que señala que, **"Sin perjuicio de las funciones y atribuciones de otros organismos públicos, las municipalidades podrán colaborar en la fiscalización y en el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias correspondientes a la protección del medio ambiente, dentro de los límites comunales"**.

-El artículo 54 de la Ley 19.300 Sobre Bases Generales del Medio Ambiente, que dice en lo que importa, **"Son titulares de la acción ambiental señalada en el artículo anterior, y con el solo objeto de obtener la reparación del medio ambiente dañado, las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que hayan sufrido el daño o perjuicio, las municipalidades, por los hechos acaecidos en sus respectivas comunas."**

Cualquier persona podrá requerir a la municipalidad en cuyo ámbito se desarrollen las actividades que causen daño al medio ambiente para que ésta, en su representación y sobre la base de los antecedentes que el requirente deberá proporcionarle, deduzca la respectiva acción ambiental. La municipalidad demandará en el término de 45 días, y si resolviere no hacerlo, emitirá dentro de igual plazo una resolución fundada que se notificará al requirente por carta certificada. La falta de pronunciamiento de la municipalidad en el término indicado la hará solidariamente responsable de los perjuicios que el hecho denunciado ocasionare al afectado."



Sin perjuicio de lo anterior y en opinión de esta DOM teniendo en cuenta los criterios de evaluación definidos por el Servicio de Evaluación Ambiental respecto de los "Contenidos Técnicos para la Evaluación del Impacto Sobre la Libre Circulación, Conectividad y Tiempos de Desplazamiento en Proyectos Inmobiliarios", podemos informar los siguientes impactos negativos que el proyecto generaría:

El proyecto contempla 432 viviendas cuyas vialidades convergen hacia Av. Recreo, vía que siendo colectora recibe todos los flujos del sector nororiente de la comuna haciéndola insuficiente en su capacidad. Adicionalmente, todo este flujo se encausa hacia Av. San Juan, vía que al presente es la única vía de conexión con Rancagua y que de acuerdo con todas las mediciones y datos definidos por la UOCT indica que los tiempos de desplazamiento aumentarían significativamente, impactando fuertemente en la congestión ya existente de transporte público y privado de dicha vía, lo que a su vez generará un deterioro en la calidad de vida de los vecinos, alterando los sistemas de uso diario de la red vial y costumbres. El aumento de la densidad poblacional del área producirá diferentes consecuencias en los niveles de ruido, polución, aumento de la tasa de accidentes,

aumento de la necesidad de provisión de servicios básicos como agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

A lo anterior, es necesario señalar que toda el área de influencia del proyecto y especialmente adyacente a la propia Av. San Juan se contempla la construcción de los siguientes proyectos inmobiliarios, equipamientos y servicios.

	NOBRE PROYECTO	UBICACIÓN	INMOBILIARIA	UNIDADES
1	PRADERAS DEL RECREO I	RESERVA FUNDO EL RECREO S/N	MANQUEHUE	63 VIVIENDAS
2	BRISAS DEL RECREO	PARCELA 16, LAS MERCEDES	GALILEA	290 VIVIENDAS
3	BRISAS I	PARCELA 13 HUERTO SANTA SARITA.	GALILEA	102 VIVIENDAS
4	BRISAS II	AV. HERNÁN CIUDAD N° 720	GALILEA	58 VIVIENDAS 116 ESTACIONAMIENTOS
5	BRISAS III	PARCELA 11 HUERTO SANTA SARITA.	GALILEA	193 VIVIENDAS
6	MACDONALDS	CAMINO COMUNIDAD BRAVO N° 12	ARCOS DORADOS RESTAURANTES DE CHILE	1 LOCAL COMERCIAL COMIDA AL PASO 27 ESTACIONAMIENTOS
7	CONDominio PIE MONTE	AV. SAN JUAN 2182	ABSALON ESPINOSA INMOBILIARIA LTDA	150 VIVIENDAS
8	SUPERMERCADO EL TRÉBOL	CAMINO COMUNIDAD BRAVO N°51	INMOBILIARIA MANANTIALES LTDA	16 LOCALES COMERCIALES 79 ESTACIONAMIENTOS
9	VALLES DE MACHALI	LAS MERCEDES PARCELA N°20	RIO BAKER	233 VIVIENDAS
10	MIRADOR DEL AGUILA	CAMINO COMUNIDAD LOTE A2	RIO BAKER	381 VIVIENDAS
11	PROYECTO INMOBILIARIO MACRO RECREO: LOMAS Y PORTONES DEL RECREO	EL RECREO LOTES A3 Y A4	MANQUEHUE	388 VIVIENDAS
12	LAS GARZAS	AV. SAN JUAN N° 141	INMOBILIARIA LAS GARZAS	456 VIVIENDAS
13	DON DAVID 2	AV. SAN JUAN N°2040	FIRENZZE INMOBILIARIA SPA	280 VIVIENDAS

Asimismo, se debe enfatizar que, actualmente en el área adyacente al proyecto está en tramitación la aprobación de una DIA, denominada "Proyecto Inmobiliario Macro Recreo: Lomas y Portones del Recreo" consistente en 388 viviendas cuyas vialidades convergen hacia las vías Camino Proyectado N°3, Camino Proyectado N°4 y Av. El Recreo, vías que siendo colectoras reciben todos los flujos del sector nororiente de la comuna haciéndola insuficiente en su capacidad. Asimismo, el Camino Proyectado N°3 se conecta a Av. San Juan a través de la calle Noche de San Juan la cual disminuye su ancho produciendo un efecto de cuello de botella respecto de las circulaciones interiores que conectan todo este flujo que se encausa hacia Av. San Juan mientras no se habilite la vía Camino Proyectado N°4 que de Salida a Av. El Recreo. Debe considerarse la suma total de los aportes totales de las viviendas del listado de 2.401 unidades al flujo histórico actual que forzosamente transitará por Av. San Juan por no contar con vías alternativas existentes o proyectadas que permitan mitigar el impacto en el plazo de 5 años.

Sin perjuicio de lo anterior, es importante mencionar que la DOM se encuentra obligada a dar aprobación y otorgar los permisos respectivos en cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, Ley 18.883 que aprueba el Estatuto Administrativo para funcionarios municipales Ley 19.880 que establece bases de procedimientos administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, Ley 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, Ley General de Urbanismo y Construcciones, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Plan Regulador Comunal de Machalí, Plan Regulador Intercomunal de Rancagua y demás leyes y normativas aplicables vigentes.

En cuanto al fuerte aumento del desarrollo inmobiliario de la comuna, este se explica por una multiplicidad de factores entre los cuales se encuentra el PRC aprobado el año 2007 y el cual no ha sido actualizado en lo que respecta a las normas y exigencias que permitan regular la proliferación de proyectos inmobiliarios y así proporcionar y entregar a esta DOM las herramientas necesarias para detener dicho desarrollo.

Saluda atentamente.



JORGE DE LA MAZA BURGOS
ARQUITECTO
Director de Obras Municipales
Municipalidad de Machalí
Plaza de Armas N° 11
Machalí, VI Región
www.machali.cl

JDLMB/JPVC/cacc.-

Distribución:

- Alcalde
- Administrador Municipal
- Asesoría Jurídica
- Control
- Dirección de Obras Municipales (2)