

**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE
INGRESO AL SEIA, PROYECTO “EDIFICIO
SANTA ROSA”**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0717

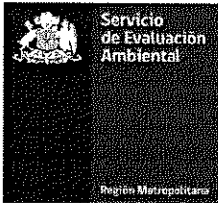
SANTIAGO, 10 DIC 2019

VISTOS:

1. La Carta ingresada con fecha 13 de agosto de 2019 ante esta Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante “SEA RM”), mediante la cual el señor Rodrigo Boetsch Álamos, en representación de Inmobiliaria B3 Santa Rosa SpA., (en adelante el “Proponente”) consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “SEIA”) del proyecto “**Edificio Santa Rosa**” (en adelante el “Proyecto”).
2. La carta RM/P N° 1581 de fecha 05 de septiembre de 2019, del SEA RM, mediante la cual se solicitan antecedentes legales para efecto de admisibilidad de la consulta de pertinencia de ingreso al SEIA, indicada en el Vistos N° 1.
3. La carta ingresada con fecha 11 de septiembre de 2019, ante el SEA RM, mediante la cual el Proponente adjunta respuesta de los antecedentes solicitados en el Vistos anterior.
4. El Oficio Ordinario N° 131.456, de fecha 12 de septiembre de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA que: “Imparte instrucciones sobre las consultas de pertinencia de ingreso al sistema de evaluación de impacto ambiental”.
5. El Oficio Ordinario N° 130.844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA que: “Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”.
6. El Oficio Ordinario N° 161.081 de fecha 17 de agosto de 2016, de la Dirección Ejecutiva del SEA que complementa Oficio Ordinario N° 130.844 detallado en el Vistos anterior.
7. Lo dispuesto en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en el D.S. N° 40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente (en adelante “MMA”) y sus modificaciones, que Aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “RSEIA”); en la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 19.880, sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; Resolución TRA 119046/163/2018 de fecha 25 de octubre de 2018 de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental y la Resolución N° 7 de 26 de marzo de 2019, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

1. Que, por medio de la presentación, de fecha 13 de agosto de 2019, y complementada con fecha 11 de septiembre de 2019, el Proponente solicita que esta Dirección Regional se pronuncie sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto denominado “**Edificio Santa Rosa**” que consiste en la construcción, previa demolición de instalaciones existentes, de un edificio de uso mixto, consultando viviendas y locales comerciales, de siete pisos de altura y dos subterráneos para estacionamientos, de acuerdo con la siguiente descripción:



- 1.1. De acuerdo a lo indicado por el Proponente, el Proyecto se ubicará en calle Santa Rosa N° 1340, en la comuna y provincia de Santiago, Región Metropolitana. Las coordenadas UTM (Datum WGS 84) del polígono de emplazamiento se presentan en la siguiente tabla:

Tabla N° 1 Coordenadas UTM Datum WGS 84 Huso 19S del polígono del Proyecto

Punto	Este (m)	Norte (m)
1	347.425	6.296.275
2	347.397	6.296.271
3	347.399	6.296.250
4	347.376	6.296.247
5	347.378	6.296.228
6	347.349	6.296.224
7	347.351	6.296.199
8	347.432	6.296.209

Fuente: Figura N° 1 Localización del Proyecto, de la presentación individualizada en el Vistos N° 1.

- 1.2. Las características constructivas del Proyecto corresponden a las siguientes:
- Previo a las obras de edificación se considera la demolición de las construcciones existentes, las que en su mayoría corresponden a galpones sin interés patrimonial y que se encuentran en estado de deterioro en la actualidad.
 - La construcción de un edificio de 7 pisos de altura y dos subterráneos, considerando 239 departamentos y 15 locales comerciales; además de 104 estacionamientos para automóviles y 151 estacionamientos para bicicletas.
 - Contempla seis pisos en fachada continua, más un piso retirado hacia las calles Santa Elvira y Víctor Manuel. La fachada continua es una característica general del sector, que se busca mantener.
 - En cuanto a los locales comerciales, se propone una galería con acceso por las calles Víctor Manuel y Santa Elvira, generando de este modo un pasaje de uso público al interior del proyecto.
 - Se consideran 15 locales comerciales, ya sea con acceso a la calle o a la galería interior, los que suman una superficie de 619,96 m², por lo que su carga de ocupación considera un máximo de 207 personas, de acuerdo a la tabla del artículo 4.2.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- 1.3. El detalle de las superficies del proyecto serán las siguientes:

Tabla 1: Detalles de las superficies mínimas del Proyecto

Descripción parte u obra	Superficie en m ²
Superficie edificada bajo terreno	4.281,12
Superficie edificada sobre terreno	11.524,68
Superficie edificada TOTAL	15.805,80
Superficie total del terreno	3.628,52
Superficie neta del terreno	3.232,80

Fuente: Elaboración Propia en base a presentación singularizada en el Vistos N° 1.

- 1.4. El Proyecto cuenta con el respectivo certificado de factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, emitido por Aguas Andinas a través del certificado N° 7564 de fecha 02 de agosto de 2019, adjunto en la presentación singularizada en el N° 1 de los Vistos.

1.5. De acuerdo a los Certificados de Informaciones Previas (CIP) N°s 161571, 161573, 161579, 161580 y 161581 todos de fecha 16 de junio de 2018, emitidos por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago (adjunto a la presentación singularizada en el N° 1 de los Vistos), el Proyecto se ubicará en las Calles Víctor Manuel N°s 1301 -1327 y 1365, Santa Rosa N°s 1350 y 1340 y Santa Elvira N° 652-664, Sector 19S, Manzana 009, Predios 020, 022, 023 y 024, Santiago Centro, el cual se emplaza en zona E – sector Especial E10- subsector E10c – Zona Típica Barrio Matta Sur. Adicionalmente, los Certificados de Informaciones Previas N°s 161573 y 161579 indican que la propiedad se encuentra afecta a utilidad pública de ensanche de la calle Santa Rosa, específicamente, señalan que se debe considerar un entrante, dejando la acera con un ancho de 19.09 mts. en el extremo norte y 18.74 mts. en el extremo sur, medidos desde el borde exterior de la solera.

2. Que, el Proponente acompaña autorizaciones del Consejo de Monumentos Nacionales, que expresan lo siguiente:

2.1. La Autorización de las obras por parte de Consejo de Monumentos Nacionales a través del ORD. N° 4871 de fecha 19 de diciembre de 2018, en donde indica que:

*“(...) el Consejo de Monumentos Nacionales **ha resultado autorizar el proyecto de intervención en Santa Rosa N° 1340, Zona Típica Barrio Matta Sur, declarada por Decreto Supremo N° 210 del Ministerio de Educación del 18.07.2016, comuna de Santiago, Región Metropolitana.***

I. *Se propone construir un edificio departamentos de 7 pisos y 2 pisos subterráneos, para albergar 230 departamentos y 3 locales comerciales en primer piso, ocupando gran parte de la manzana comprendida por las calles Santa Elvira, Víctor Manuel, Victoria y Av. Santa Rosa.*

II. *Su emplazamiento conforma la esquina de calles Sta. Elvira y Víctor Manuel, y dispone de locales comerciales y accesos peatonales hacia cada uno de sus tres frentes de calle, y un único acceso vehicular por Av. Santa Rosa, el cual contempla un área de utilidad pública por futuro ensanche vial. Por lo anterior, se proyecta igualmente el edificio retranqueado hacia calle Santa Rosa, y plaza de acceso peatonal y vehicular contenida por un gran muro cuya forma y materialidad simulan la fachada continua de las edificaciones colindantes.*

III. *Considera sistema estructural en hormigón armado con terminación de enchape de ladrillo rústico en las edificaciones de primer frente a la calle, y estuco liso pintado de color SW 7072 y SW 7063 en los pisos superiores, ventanas de aluminio de color bronce con cristales transparentes e incoloros, barandas metálicas y puertas de madera de color SW 7075.*

IV. *Mediante este último ingreso, se presenta la documentación solicitada, y se responde la mayoría de las observaciones formuladas mediante Ord. CMN N° 3687 del 05.09.2018, según se detalla a continuación:*

- Habilita acceso a viviendas en primer piso (hacia calle Víctor Manuel), evitando generar una fachada escenográfica.

- Genera un acceso público en el ochavo de local comercial ubicado en Santa Elvira esquina Víctor Manuel.

- No acoge observación respecto de reducir la altura de edificación. Se argumenta que ya se ha reducido un piso de altura respecto del primer ingreso, retranqueándose además los pisos superiores (segundo al séptimo piso) en 5 metros respecto de la línea de edificación, a objeto de conformar un primer piso de fachada continua de la misma altura de las edificaciones colindantes.

*- **Analizados los antecedentes presentados, y los argumentos antes vertidos, este Consejo ha acordado autorizar el proyecto,***

considerando que la intervención no afecta los valores y atributos de la Zona Típica.” (énfasis agregado)

- 2.2. La Autorización de modificación de las obras por parte de Consejo de Monumentos Nacionales a través del ORD. N° 3479 de fecha 05 de agosto de 2019, en donde indica que:

*“(…) que el Consejo de Monumentos Nacionales **ha resuelto autorizar la modificación al proyecto ya autorizado, ubicado en Santa Rosa N° 1340, Zona Típica Barrio Matta Sur**, declarada por Decreto Supremo N° 210 del Ministerio de Educación del 18.07.2016, comuna de Santiago, Región Metropolitana.*

El proyecto fue autorizado originalmente mediante Ord. CMN N° 4871 del 19.12.2018, considerando las siguientes características:

I. La propuesta considera la demolición de los inmuebles existentes para construir un edificio de 7 pisos de altura y 2 pisos subterráneos, con un programa de 239 departamentos, 15 locales comerciales y estacionamientos en niveles subterráneos, ocupando gran parte de la manzana comprendida por las calles Santa Elvira, Víctor Manuel, Victoria y Av. Santa Rosa.

II. Su emplazamiento conforma la esquina de calles Santa Elvira y Víctor Manuel, con accesos peatonales hacia cada uno de sus frentes de calle, y acceso vehicular por Av. Santa Rosa, esta última contempla un área de utilidad pública por futuro ensanche vial. Por lo anterior, se propone el edificio retranqueado hacia Av. Santa Rosa, y se conserva la fachada original del inmueble existente para dar cabida a una plazoleta interior de acceso peatonal y vehicular.

Mediante este último ingreso, se propone modificar la propuesta original que contempló fachada continua sólo en primer piso, y el retranqueo en 5 metros de los pisos superiores, por un edificio de fachada continua en toda su altura, retranqueando sólo el séptimo piso en 5 metros aproximados. Lo anterior, para efectos de subsanar la observación formulada por la Dirección de Obras Municipales mediante Ord. N° 462 del 06.11.2018, que establece que, la edificación continua como aquella "emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y cumpliendo con la altura que el instrumento de planificación territorial", según el artículo 1.1.2. de la OGUC. Lo anterior, implicó modificar el diseño de fachada, incorporándose una galería comercial en la esquina de las calles Víctor Manuel y Santa Elvira, con locales comerciales y accesos al conjunto residencial hacia todos los frentes del primer piso. Se conserva la predominancia del lleno sobre el vacío, y proponen paramentos acristalados en primer piso, y en el ochavo del edificio en toda su altura. Se proponen balcones tragados respecto de la línea de edificación en todas las fachadas.

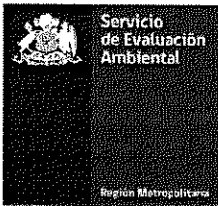
Considera un sistema estructural en hormigón armado pintado color gris código SW7067; terrazas con terminación de hormigón tableado por moldaje teñido color madera; ventanas de aluminio color madera con cristales transparentes e incoloros; barandas y protecciones metálicas pintadas color código SW7067; puertas principales de acceso tipo Protex con aluminio color madera; y cortinas metálicas de rollo (locales comerciales) color madera.

Analizados los antecedentes presentados, y los argumentos antes vertidos, este Consejo ha acordado autorizar la modificación, considerando que el proyecto no afecta los valores y atributos de la Zona Típica.” (énfasis agregado)

3. Que, la Ley N° 19.300 indica en su artículo 8° que “Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse **previa evaluación de su impacto ambiental**, de acuerdo a lo establecido en la presente ley” (énfasis agregado). Dicho artículo 10 contiene un listado de “proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental”, los cuales son especificados a su vez, en el artículo 3° del RSEIA.
4. Que, para efectos de despejar en la especie si el Proyecto “**Edificio Santa Rosa**” debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se han tenido a la vista las siguientes tipologías del artículo 3° del RSEIA:
 - 4.1. Letra 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 igual o superior a hectáreas (7 ha) o consulten 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.”*
 - 4.2. Literal 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.” (Énfasis agregado).
5. Que, al respecto, esta Dirección Regional estima **que el Proyecto “Edificio Santa Rosa” no debe ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en razón de las siguientes consideraciones:
 - 5.1. En relación a lo establecido en el subliteral h.1.1., del artículo 3° del RSEIA, cabe considerar que el Proyecto se encuentra dentro del área urbana de la comuna de Santiago y, contará con servicio de alcantarillado y agua potable conectado a la red pública, por tanto, no cumpliría con el requisito señalado en el subliteral indicado.
 - 5.2. Que, del análisis para determinar si el Proyecto se enmarca en la situación descrita en el subliteral h.1.2., del artículo 3° del RSEIA, cabe considerar que el Proyecto no da lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales. Al respecto, si bien los Certificados de Informaciones Previas N°s 161573 y 161579 indican que la propiedad se encuentra afecta a utilidad pública, este gravamen se trataría únicamente de un ensanche que debe considerar un entrante, dejando la acera con un ancho de 19.09 mts. en el extremo norte y 18.74 mts. en el extremo sur, medidos desde el borde exterior de la solera, por lo tanto, no se configuraría la hipótesis de este subliteral.



- 5.3. Respecto al análisis para determinar si el Proyecto cumple con el requisito del subliteral h.1.3., del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar que éste consiste en la construcción de un edificio de 7 pisos de altura y dos subterráneos, considerando 239 departamentos y 15 locales comerciales, emplazado en un terreno de 3.232,80 m², valores que se encuentran por debajo de las 300 unidades o las 7 hectáreas que exige el SEIA, por lo que el Proyecto no se enmarcaría en lo preceptuado en el mencionado subliteral.
- 5.4. Respecto al análisis para determinar si el Proyecto cumple con el requisito del subliteral h.1.4., del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar que éste consiste en la construcción de edificios de carácter habitacional por lo que no cabe dentro de la clasificación de edificio de uso público. Sin embargo, este contempla la construcción de locales comerciales, los que tendrán una carga de ocupación de 207 personas. Además, en total el proyecto en su totalidad considera 104 estacionamientos, por lo que el Proyecto no se enmarcaría en lo establecido en el mencionado subliteral, por no tratarse de un edificio de uso público con una capacidad para 5.000 o más personas o 1.000 o más estacionamientos.
- 5.5. Que, en lo que respecta al razonamiento del literal p) del artículo 3 del RSEIA, se puede señalar lo siguiente:
- Según lo establecido en el Ord. N° 130.844 de fecha 22 de mayo de 2013, complementado mediante el Ord. N° 161.081 de fecha 17 de agosto de 2016 ambos de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental y en virtud de los antecedentes entregados por el Proponente, el inmueble construido está ubicado en la Zona Típica Barrio Matta Sur, la que corresponde a un área colocada bajo protección oficial para efectos del SEIA.
 - Que, no obstante lo anterior, de acuerdo al espíritu y los principios de la Ley N° 19.300, es importante hacer presente que no todos los proyectos, sin considerar su envergadura (magnitud y duración), deben someterse al SEIA. Al respecto, es necesario recordar que el Oficio Ord. N° 130.844, singularizado en el Vistos N° 4, instruye que el referido criterio de la letra p) se debe aplicar tomando en consideración la magnitud o los efectos de una obra, programa o actividad. En particular, se debe considerar la envergadura y los potenciales impactos del proyecto o actividad, en relación al objeto de protección de la respectiva área, de manera que evaluar en el marco del SEIA tenga sentido y reporte beneficios concretos en términos de prevención de impactos ambientales adversos.
 - Que, este mismo sentido, la Contraloría General de la República, en su Dictamen N°48.164 de fecha 30 de junio de 2016, singularizado en el Vistos N° 8, dispone que: *"Con todo, cabe aclarar que la sola circunstancia de que un proyecto se desarrolle en una de las áreas previstas en el referido literal p) no basta para sostener que aquel obligatoriamente debe ingresar al SEIA, pues el artículo 10 de la ley N° 19.300 exige, además, **que se trate de proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental.** (énfasis agregado)*
 - En relación con lo anterior, cumple hacer presente que de acuerdo con la historia de la Ley N° 19.300, esa iniciativa legal *"Tampoco pretende que todos los proyectos, de cualquier naturaleza y envergadura, estén sometidos al sistema de evaluación de impacto ambiental"* (Mensaje Presidencial N° 387-324, de 14 de septiembre de 1992).
 - A su vez, durante la discusión parlamentaria del proyecto de dicha ley y al hacerse alusión al principio de gradualismo que subyace en tal iniciativa, se expuso, en igual orden de ideas, que *"aplicar gradualmente los estándares ambientales supone no exigirlos en su máxima intensidad en forma inmediata, ni someter todas las actividades del país, sin importar su tamaño, a los*

procedimientos establecidos en el sistema de evaluación de impacto ambiental, a riesgo de producir un detrimento significativo en la actividad económica.

Así entonces, cabe sostener que no todo proyecto o actividad que se pretende ejecutar en un área que se encuentra bajo protección oficial debe necesariamente ser sometida al SEIA, sino solo aquellos que resultan relevantes desde el punto de vista de los impactos ambientales que son susceptibles de provocar.”

- Que, por lo tanto, en concordancia con lo anteriormente citado es posible afirmar que no todo proyecto o actividad que se pretenda ejecutar en un área que se encuentra bajo protección oficial deba necesariamente ser sometida al SEIA, siendo menester para estos efectos, ponderar la magnitud, envergadura, duración y finalidad de las obras a ejecutar.
- Que, para mayor abundamiento, el Proponente acompaña las autorizaciones del Consejo de Monumentos Nacionales, detalladas en el Considerando N° 2.
- Que, a partir de los antecedentes tenidos a la vista, resulta manifiesto que las obras consultadas no constituyen por sí solo el criterio establecido en el literal p) del artículo N° 3 del RSEIA, puesto que éstas, corresponden a la construcción de un edificio de 7 pisos de altura y dos subterráneos, considerando 239 departamentos y 15 locales comerciales; además de 104 estacionamientos para automóviles y 151 estacionamientos para bicicletas, que tendrá una fachada continua, que es una característica general del sector, que se busca mantener. Lo anterior, por tanto, no afectaría el carácter patrimonial de la zona típica en que se emplaza.

6. Que, en virtud lo anterior,

RESUELVO:

1. Que, **el Proyecto “Edificio Santa Rosa”, no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución,** en consideración a los antecedentes aportados por el Proponente y lo expuesto en los considerandos de la presente Resolución.
2. Que, este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por el señor Rodrigo Boetsch Álamos, en representación de Inmobiliaria B3 Santa Rosa SpA., cuya veracidad es de su exclusiva responsabilidad y en ningún caso lo exime del cumplimiento de la normativa ambiental aplicable al Proyecto, ni de la solicitud y obtención de las autorizaciones sectoriales necesarias para su ejecución.
3. En contra de la presente resolución, podrán deducirse los recursos de reposición y jerárquico, dentro del plazo de cinco días contados desde la notificación del presente acto administrativo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley N° 19.880. Lo anterior, sin perjuicio de los recursos, acciones o derechos que se pueden hacer valer ante las autoridades correspondientes, y de las demás formas de revisión de los actos administrativos que procedan.
4. Además, la validez del presente pronunciamiento queda supeditada a la mantención de las condiciones de la modificación sometida a consulta, debiendo cualquier alteración ser consultada a este Servicio.
5. En otro ámbito, le informo que, de acuerdo al artículo 11 bis de la Ley N° 19.300, 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 SEIA. Será



competencia de la Superintendencia del Medio Ambiente determinar la infracción a esta obligación y requerir al Proponente, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, para ingresar adecuadamente al sistema.

- Finalmente, le recordamos que, conforme al artículo 52 de la Ley N° 19.300, el incumplimiento de la normativa ambiental constituye una presunción de responsabilidad del autor del daño ambiental.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE POR CORREO ELECTRÓNICO AL PROPONENTE Y ARCHÍVESE


KOV/INV/SHG



Distribución:

- Señor Rodrigo Boetsch Álamos. Correo electrónico: rba@boetsch.cl

C.c.:

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente del proyecto 184-P-19.
- Archivo, Gdoc N° 19830/19
- Oficina de Partes.