



**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA  
DE INGRESO AL SEIA, "EDIFICIO NANSEN-  
COOK"**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 0225**

**SANTIAGO, 23 MAY 2017**

**VISTOS:**

1. La Carta ingresada con fecha 13 de marzo del 2017 ante esta Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante "SEA RM"), mediante la cual la señora Paula Sánchez Ramila y el señor Rodrigo Bertelsen Díaz, ambos Representantes Legales de Inversiones Santa Sofía S.A., (en adelante los "Proponentes"), consultan respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del proyecto denominado "Edificio Nansen-Cook" (en adelante el "Proyecto").
2. 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"*.
3. 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; en la Resolución Exenta N° 279, de fecha 03 de abril de 2017, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, por la cual se nombra a la Señora Valeria Essus Poblete como Directora Regional Subrogante del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana; y la Resolución N° 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, con fecha 13 de marzo del 2017, se consultó respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto denominado "Edificio Nansen-Cook". De acuerdo a los antecedentes presentados por los Proponentes, el Proyecto consistiría en lo siguiente:
  - 1.1. La construcción de tres edificios (1, A y B) con un total de 189 departamentos y 422 estacionamientos vehiculares, emplazados en un terreno de 9.430,14 m<sup>2</sup>.
    - Edificio 1: Corresponde a un edificio que se emplazará en un terreno de 2.881,32 m<sup>2</sup> de superficie, correspondiente al Lote 18-A1. Se proyecta con 17 pisos de altura, 62 departamentos, 11 espacios para bicicletas y 147 estacionamientos vehiculares. Además, contará con sala de basura, sala de presurización, sala eléctrica, central de agua caliente, grupo electrógeno, salas de bombas y estanques de agua. Superficie total construida: 15.230,92 m<sup>2</sup>.

- Edificios A y B: Corresponden a dos edificios que se emplazarán en un terreno de 6.548,82 m<sup>2</sup> de superficie, correspondiente al Lote 18-A2. El edificio A se proyecta de 16 pisos de altura y el edificio B, de 10 pisos.

Ambos sumarán en total 127 departamentos y 275 estacionamientos vehiculares, los que se distribuirán entre los dos subterráneos que comparten ambos edificios. Adicionalmente, en los subterráneos se contará con 2 salas de basura, 2 salas de presurización, 2 salas eléctricas, 2 salas boilers, central de agua caliente y un grupo electrógeno. Superficie total construida: 28.873,57 m<sup>2</sup>.

- 1.2. El Proyecto se ubicará en la comuna de Las Condes, Provincia de Santiago, Región Metropolitana, específicamente entre las calles Nansen, Francisco Cook, Hermanos Cabot y Presidente Riesco. En la siguiente tabla se presentan las coordenadas UTM DATUM WGS 84 de la ubicación del Proyecto:

Tabla N°2: Coordenadas del Proyecto.

Vértice	Norte	Este
1	6.303.718	354.687
2	6.303.740	354.729
3	6.303.592	354.796
4	6.303.570	354.720

Fuente: Tabla 1, Carta ingresada con fecha 13/03/2017 singularizada en el Vistos 1.

- 1.3. De acuerdo al Certificado de Informaciones Previas (CIP) N°5186 de fecha 22 de diciembre de 2014, emitido por la I. Municipalidad de Las Condes (adjunto a la presentación singularizada en el N° 1 de los Vistos), el Proyecto se emplaza en una zona urbana definida como Zona UV1 / E-Am4 cuyo uso de suelo permite vivienda (edificación aislada media N°4). Asimismo, el CIP indica que la propiedad se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública por ensanche de la vía Presidente Riesco.
- 1.4. El Proyecto cuenta con Permiso de Edificación N° 99 de fecha 07 de agosto del 2015, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, el cual indica la construcción de un conjunto armónico conformado por 3 edificios de viviendas: uno de 16 pisos + piso retirado, uno de 15 pisos + piso retirado, uno de 9 pisos + piso retirado y dos subterráneos, con un total de 189 viviendas, 422 estacionamientos, emplazados en un terreno de 9.430,14 m<sup>2</sup> y una superficie total edificada de 44.104,49 m<sup>2</sup>.
- 1.5. Según consta en el certificado N° 000839 de fecha 09 de julio del 2014 otorgado por la empresa sanitaria del sector, existe factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas para una población total estimada de 676 habitantes, con un consumo medio diario total estimado de 202,8 m<sup>3</sup>/día.
- 1.6. En cuanto a accesos viales, el Proyecto contará con un acceso peatonal por calle Nansen (edificio A) y dos por calle Francisco Cook (edificio 1 y 2), y los accesos vehiculares para los tres edificios serán por calle Francisco Cook. El Proyecto cuenta con Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU), el cual fue aprobado mediante ORD.SM/AGD/N° 7034 de la SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones, de fecha 03 de octubre de 2014, para un total 189 departamentos y 422 estacionamientos.
- 1.7. La fase de construcción se realizará en 2 etapas:
- Etapa 1: Edificios A y B del Lote 18-A2, comienzo en año 1, término año 2.
  - Etapa 2: Edificio 1 del Lote 18-A1, comienzo en año 2, término en año 3.

Esta fase considera la preparación del terreno (instalación de faenas, obras previas y excavaciones) con una mano de obra entre 150 y 250 trabajadores. Todas las faenas se realizarán dentro de los horarios autorizados por la I. Municipalidad de Las Condes.

2. 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.
3. Que, para efectos de despejar en la especie si el Proyecto denominado “Edificio Nansen-Cook” debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se han tenido a la vista las siguientes tipologías del artículo 3° del RSEIA:

*“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. Que, al respecto, esta Dirección Regional estima **que el Proyecto denominado “Edificio Nansen-Cook” no debe ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en razón de las siguientes consideraciones:

4.1. En relación a lo establecido en el literal h.1.1., del artículo 3° del RSEIA, cabe considerar que el Proyecto cuenta factibilidad de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, según consta en el certificado N° 000839 de fecha 09 de julio de 2014 emitido por la empresa concesionaria del servicio. Según CIP N°5186 de fecha 22 de diciembre de 2014, emitido por la I. Municipalidad de Las Condes, el área del Proyecto se emplaza en una zona urbana definida como UV1 / E-Am4, que permite viviendas, por lo tanto, el Proyecto no cumple con el requisito señalado en el literal indicado.

4.2. Que, del análisis para determinar si el Proyecto se enmarca en la situación descrita en el literal h.1.2., del artículo 3° del RSEIA, cabe considerar que éste no da lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales. Al respecto, el Certificado de Informaciones Previas, antes singularizado, indica que la

propiedad se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública por ensanche de la avenida Presidente Riesco que corresponde a una vía existente, por tanto, el Proyecto no cumple con el requisito señalado en el literal indicado.

- 4.3. Respecto al análisis para determinar si el Proyecto cumple con el requisito del literal h.1.3., del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar que éste consiste en la construcción de tres edificios con un total de 189 departamentos emplazados en un terreno de 9.430,14 m<sup>2</sup>, por lo tanto, el Proyecto no se enmarcaría en lo preceptuado en el mencionado literal.
- 4.4. Respecto al análisis para determinar si el Proyecto cumple con el requisito del literal h.1.4., del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar que éste consiste en la construcción de tres edificios de carácter habitacional, por lo que el Proyecto no se enmarcaría en lo preceptuado en el mencionado literal.
5. Que, en virtud lo anterior,

#### RESUELVO:

1. **Que, el Proyecto denominado “Edificio Nansen-Cook”, no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución,** en atención a los antecedentes aportados por los Proponentes 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 la señora Paula Sánchez Ramila y el señor Rodrigo Bertelsen Díaz, ambos Representantes Legales de Inversiones Santa Sofía S.A., 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. Cabe señalar, además, que el presente pronunciamiento no obsta al ejercicio por parte de la Superintendencia del Medio Ambiente de su facultad de requerir el ingreso del Proyecto al SEIA en su caso, conforme a lo establecido en su Ley Orgánica si así correspondiera.
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. 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 a los proponentes, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, para ingresar adecuadamente al sistema.
5. Además, la validez del presente pronunciamiento queda supeditada a la mantención de las condiciones del Proyecto sometido a consulta, debiendo cualquier alteración ser consultada a este Servicio.



6. 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 CARTA CERTIFICADA A LOS PROPONENTES Y ARCHÍVESE.**



**VALERIA ESSUS POBLETE**  
**DIRECTORA REGIONAL (S)**  
**SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**  
**REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO**

*Di*  
*July*  
ENV/ACP/MRS

**Distribución:**

- Señora Paula Sánchez Ramila y Señor Rodrigo Bertelsen Díaz, en representación de Inversiones Santa Sofía S.A, Los Militares N° 6191, piso 12, Comuna de Las Condes.

**C.c:**

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente 25-P-17.
- Oficina de Partes.
- GDOC N° 5827/17.

