

**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE
INGRESO AL SEIA, “PROYECTO EDIFICIO
ECO HUEMUL”**

RESOLUCIÓN EXENTA N°

SANTIAGO,

VISTOS:

1. La presentación realizada a través de la plataforma electrónica de consultas de pertinencias (e-pertinencia) del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante “SEA RM”), con fecha 26 de febrero de 2020, mediante la cual, el señor Alfredo José Palomino Galisteo, en representación de Franklin 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 Eco Huemul” (en adelante “el Proyecto”).
2. La Carta RM/P N° 0743 de fecha 13 de mayo de 2020, del SEA RM, mediante la cual se solicitan antecedentes adicionales al Proponente respecto de la consulta de pertinencia indicada en el Vistos precedente.
3. La Carta ingresada con fecha 01 de junio de 2020, ante la oficina virtual del SEA RM, mediante la cual, el Proponente acompaña los antecedentes solicitados en el Vistos N° 2.
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 N° 5.
7. El Oficio Ordinario N° 170.195 de fecha 24 de febrero de 2017, de la Dirección Ejecutiva del SEA que trata sobre: “Artículo 10 letra p) de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente.”
8. El Dictamen N°4.000, de fecha 15 de enero de 2016, de la Contraloría General de la República, relativa al alcance que se ha dado a la expresión "áreas colocadas bajo protección oficial" contenida en el artículo 10, letra p), de la ley N° 19.300; en particular los “Inmuebles o Zonas de Conservación Histórica”.
9. El Dictamen N° 48.164, de fecha 30 de junio de 2016, de la Contraloría General de la República, que complementa el Dictamen individualizado en el Visto anterior.
10. Lo dispuesto en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en el D.S. N° 40 de 2012 y sus modificaciones, del Ministerio del Medio Ambiente (en adelante “MMA”), 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; en 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 TRA 119046/163/2018 de fecha 25 de octubre de 2018 de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental; y en

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 26 de febrero de 2020, el Proponente solicita que esta Dirección Regional se pronuncie sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto denominado “Proyecto Edificio Eco Huemul”, el cual consiste en:
 - 1.1 La demolición de un inmueble existente (producto de su mal estado estructural) y posterior construcción de un edificio de 5 pisos de altura máxima, con 1 piso mecánico y 1 subterráneo. Su estructura soportante será de hormigón armado con cubiertas en planchas tipo zincalum emballetada. Contará con 169 departamentos de 1 y 2 dormitorios con superficies variables que promedian en torno a 35 m², 6 locales comerciales en el primer nivel y 61 bodegas en el subterráneo.
 - 1.2 El Proyecto se localiza en la comuna de Santiago, Región Metropolitana, específicamente en calle Placer N°1324. Las coordenadas geográficas del Proyecto se indican en la siguiente tabla:

Tabla N°1: Coordenadas Geográficas del Proyecto (UTM)

Vértice	S	O
1	33°28'33.94”	70°38'58.14”
2	33°28'35.66”	70°38'58.14”
3	33°28'35.58”	70°39'1.48”
4	33°28'34.72”	70°38'1.58”
5	33°28'34.61”	70°39'1.00”
6	33°28'32.99”	70°39'1.08”

Fuente: elaboración propia a partir de información de la página N°8 del Vistos N° 1.

- 1.3 Según lo indicado por el Proponente, el Proyecto consiste en primer lugar en la demolición de un inmueble existente, que cuenta con la aprobación de la Dirección de Obras Municipales correspondiente y del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Seremi de Vivienda y Urbanismo, producto de su estado estructural, para posteriormente iniciar la construcción de un edificio con las características descritas en los considerandos anteriores. El Proyecto de obra nueva se emplazará en una esquina donde hoy existen instalaciones en evidente estado de abandono, presentando riesgos considerables de salubridad para el barrio en términos del riesgo de plagas y el foco de infecciones que se pueden generar, tal como se evidencia en ORD N° E-1481 / 2019 de fecha 9 de agosto de 2019 de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago, adjunto en el anexo N° 2 del Vistos N° 1, donde se indica que: *“Revisados el Conjunto de los antecedentes presentados y considerando: Informe suscrito por Arquitecto Sr. Sergio Quintana Felice, Rut N° 10.278.656-4 que incluye imágenes fotográficas referido al estado del inmueble con amenaza de ruina, situación que se ve potenciada más aún, ya que la totalidad de la techumbre es de asbesto, material que al colapsar puede generar problemas importantes de salud en la población que lo rodea. Considerando que en lote vecino al terreno se encontrará un hogar de niños vulnerables, esta situación se hace aún más crítica.”*
- 1.4 Conforme al Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° 172018, de fecha 22 de mayo de 2020 emitido por la Ilustre Municipalidad de Santiago, acompañado por el Proponente en el Vistos N° 3, las características del inmueble a intervenir son las siguientes: está ubicado en Calle Placer N° 1324, Sector 27, Manzana 071, Predio

005, y se emplaza en Zona E - Zona de Conservación Histórica E1 – Subsector E1b – Poblaciones Huemul II y III.

El CIP señala, que el Proyecto se encuentra afecto a utilidad pública por ensanche de las vías Placer (que mantiene la acera con un ancho de 6,02 m en el extremo poniente y 4,85 m en el extremo oriente, medidos desde el borde exterior de la solera) y FFCC Circunvalación (para tomar la línea oficial proyectada debe considerar un entrante).

- 1.5 El Proyecto se emplaza en un terreno de 3.329 m² (0,3329 ha), con una superficie total construida de 10.018,07 m² en los cuales se ejecutarán las obras, donde 2.210,43 m² corresponden a edificación bajo terreno y 7.807,64 m² a construcción sobre terreno.
- 1.6 El Proyecto considera 55 estacionamientos de vehículos y 56 bicicleteros.
- 1.7 El Proyecto cuenta con factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, de acuerdo al certificado de factibilidad N° 3797 acompañado por el Proponente en el anexo N° 7 de la presentación singularizada en el Vistos N° 1, emitido por la empresa Aguas Andinas S.A. con fecha 17 de abril de 2019, para un edificio de departamentos, con una población estimada de 420 habitantes, equivalente a 140 m³/día.
- 1.8 La fase de construcción de la obra nueva tendrá una duración de aproximada de 20 meses y se requerirá una mano de obra de 145 personas en promedio. Las actividades a desarrollar durante esta fase son: una fase preliminar de excavación (con una duración de aproximadamente 3 meses), construcción e instalación de faenas.
- 1.9 El Proyecto no considera fase de abandono o cierre.
- 2 Que, el Proponente acompaña los siguientes antecedentes en su presentación del Vistos N° 1 y complementado con el Vistos N° 3:
 - 2.1 Ordinario N° E-1481/2019, adjunto en el anexo N° 2 del Vistos N° 1, de fecha 9 de agosto de 2019, de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Santiago, que informa favorablemente la demolición solicitada, en razón de las circunstancias de abandono en que se encuentra la obra y amenaza de ruina.
 - 2.2 Pronunciamiento del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo a través del Ord. N° 4.780, adjunto en el Anexo N° 3, del Vistos N° 1, de fecha 14 de octubre de 2019, en donde se indica que:
 - “1. Por presentación citada en el antecedente, el arquitecto Sr. Sergio Quintana Felice, solicita la autorización previa a que se refiere el artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para una Demolición Total y Obra Nueva del inmueble emplazado en calle Placer N° 1324, de la comuna de Santiago, sobre lo que previamente esta Secretaría Ministerial hizo devolución de antecedentes, por no contar con la autorización respectiva de esa Dirección de Obras Municipales.
 2. De acuerdo al Plan Regulador Comunal de Santiago, este inmueble se emplaza en Zona E – **Zona de Conservación Histórica E1** – Subsector E1b – Poblaciones Huemul II y III, cuyas normas generales y específicas, se establecen en el artículo 27 de su Ordenanza Local.
 3. En la presentación actual, se solicita nuevamente autorizar la demolición total del inmueble original por presentar condiciones de inhabilidad y de abandono, adjuntando esta oportunidad la autorización de esa Dirección de Obras Municipales (DOM), a través del ORD. N° E-1481/2019 de fecha 09.08.2019, según lo establecido en el penúltimo inciso del Artículo 5.1.4 de la OGUC; por otra parte, el proyecto de obra nueva contempla una construcción de un edificio de departamentos de cinco pisos destinado a Vivienda.
 4. Al tenor de lo señalado se otorga la autorización solicitada, verificándose que está acorde a lo informado por esa Dirección de Obras Municipales, por lo que se procede a otorgar la autorización de la demolición total de inmueble solicitada.
 5. Asimismo, para finalizar el proceso de autorización, se remite a esa Dirección de Obras Municipales una copia de planimetría y especificaciones técnicas de las

edificaciones a demoler con timbre de visto bueno, y la otra copia quedará en nuestro archivo.

6. Por otra parte, y en relación al proyecto de obra nueva propuesto, es preciso indicar, que el Art. 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones sólo regula la intervención en **edificios existentes en Zonas de Conservación Histórica** y la intervención de Inmuebles de Conservación Histórica, por tanto esta Secretaría Ministerial no tiene la facultad de pronunciarse sobre proyectos de obra nueva que allí se proyecten, razón por la que el interesado debe ingresarlo directamente a esa Dirección de Obras Municipales, solicitando el Permiso de Edificación de dichas obras, adjuntando la documentación técnica pertinente.

7. Con relación al otorgamiento del permiso respectivo, corresponde a esa Dirección de Obras Municipales observar que los antecedentes presentados cumplan con el Plan Regulador Comunal vigente, y demás disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de su Ordenanza General.”

- 2.3 Resolución de aprobación de anteproyecto de edificación Certificado N° 447, adjunto en el Anexo N° 4 del Vistos N° 1, de fecha 30 de octubre de 2018 de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Santiago correspondiente a propuesta de inmueble con destino vivienda y comercia de 5 pisos.
- 2.4 El Permiso de Edificación N° 16.831, adjunto en el anexo N°5 de Vistos N°1, de fecha 20 de diciembre de 2019, de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Santiago, el cual otorga permiso de edificación de obra nueva, con una superficie total de 10.018,07 m² en 5 pisos de altura + 1 piso mecánico + 1 subterráneo, destinado a vivienda y comercio.
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 señala 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 Reglamento del SEIA.
4. Que, para efectos del análisis de fondo, respecto de si el “Proyecto Edificio Eco Huemul” debe ingresar obligatoriamente al SEIA se han tenido a la vista la siguiente tipología del artículo 3° del Reglamento del SEIA:
- 4.1 La letra h) del artículo 3° del RSEIA, dice relación a “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 presentan alguna de las siguientes características:
h.1.1) Que se emplacen en área se extensión urbana o 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 superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas; o
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 El literal p) del artículo 3° del RSEIA, que establece que deben someterse al Sistema la “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, sobre la base de la información tenida a la vista y los criterios expresados anteriormente, es posible concluir **que el “Proyecto Edificio Eco Huemul” no debe ingresar obligatoriamente al SEIA**, en razón de las siguientes consideraciones:

5.1 Del análisis efectuado para determinar si el proyecto consultado se enmarca dentro de las situaciones descritas en el literal h) del artículo 3° del RSEIA, es posible señalar lo siguiente:

El Proyecto se llevará a cabo en un predio de aproximadamente de 3.319 m², con una superficie total construida de 10.018,17 m² (2.210 subterráneos y 7.807,64 sobre terreno), en los cuales se ejecutarán las obras, por lo que no cumple con ninguno de los supuestos del literal h) del RSEIA. En efecto, la intervención que se pretende realizar se emplaza en área urbana y si bien el Certificado de Informaciones Previas, indica que la propiedad se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública, este gravamen se trataría únicamente de un ensanche de las vías Placer y FFCC Circunvalación. Además, se emplaza en una superficie inferior a 7 ha con 169 viviendas, y no requiere un sistema propio de producción y distribución de agua potable y alcantarillado de aguas servidas. Finalmente, para determinar si el Proyecto cumple con el requisito del subliteral h.1.4., cabe señalar que el edificio es de carácter residencial, si bien posee 6 locales comerciales, de acuerdo al artículo 1.1.2 de la OGUC, correspondería a un proyecto residencial, por cuanto el destino habitacional es superior al 70% de la superficie total edificada, lo cual se corrobora en el permiso de edificación en el que se indica en el Proyecto no es un edificio de uso público, por tanto no se enmarcaría en lo establecido en el mencionado subliteral.

5.2 Que, del análisis efectuado para determinar si el proyecto o actividad consultada se enmarca en las situaciones descritas en el literal p) del artículo 3° del Reglamento del SEIA, se puede señalar lo siguiente:

5.2.1 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 en el que se llevará a cabo la ejecución del Proyecto corresponde a un área colocada bajo protección oficial para efectos del SEIA, toda vez que se trata de un inmueble ubicado en una Zona de Conservación Histórica.

5.2.2 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 Oficio Ord. N° 130.844, singularizado en el Vistos N° 5, 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.

5.2.3 Que, en este mismo sentido, la Contraloría General de la República, en su Dictamen N°48.164 de fecha 30 de junio de 2016, 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.*

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.”

- 5.2.4** 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.
- 5.2.5** Que, el Proponente acompaña la autorización respectiva para la demolición por parte de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo y el permiso de edificación para obra nueva por parte de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Santiago.
- 5.2.6** 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 3 del D.S. N° 40/2012 del MMA, Reglamento del SEIA.
- 6.** Que, en virtud de lo anteriormente expuesto,

RESUELVO:

- 1.** Que, el “Proyecto Edificio Eco Huemul”, 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 Alfredo José Palomino Galisteo, en representación de Franklin SpA., cuya veracidad es de su exclusiva responsabilidad y en ningún caso la 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, el Proponente 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.



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 CORREO ELECTRÓNICO AL PROPONENTE Y ARCHÍVESE

**ANDELKA VRSALOVIC MELO
DIRECTORA REGIONAL
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN METROPOLITANA**

SHG/ACP/MBM

Distribución:

- Señor Alfredo José Palomino Galisteo, Representante Legal de Franklin SpA. Correo electrónico: aestay@scyb.cl , juan.ricart@fundamenta.cl .

C.c.:

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente del proyecto 56-P-20.
- Archivo, SEA ID Gdoc N° 6.815/2020.
- Oficina de Partes.