



RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA, PROYECTO "MODIFICACIÓN PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL ZAÑARTU".

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0238

SANTIAGO, 14 MAY 2018

VISTOS:

1. La Resolución Exenta N° 226/2016, de fecha 27 de abril de 2016 (en adelante "RCA N° 226/2016"), de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana de Santiago que califica ambientalmente favorable la Declaración de Impacto Ambiental (en adelante "DIA") del proyecto "Conjunto Residencial Zañartu", del titular Inmobiliaria Los Andes SpA.
2. La Resolución Exenta N°0405, de fecha 31 de agosto de 2017, del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana de Santiago en que resuelve tener por informado el cambio de Razón Social del titular Inmobiliaria Los Andes SpA, a Inmobiliaria Zañartu SpA.
3. La carta ingresada con fecha 22 de septiembre de 2017, ante la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante "SEA RM"), mediante la cual el señor Fernando Valladares Tapia, Representante Legal de Inmobiliaria Zañartu SpA (en adelante el "Proponente"), consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del proyecto "Modificación Proyecto Conjunto Residencial Zañartu" (en adelante el "Proyecto"), calificado ambientalmente favorable mediante RCA N° 226/2016.
4. El Oficio Ord. RM/P N°1742, de fecha 23 de noviembre de 2017 del SEA RM, solicitando el pronunciamiento a la Secretaria Regional Ministerial de Medio Ambiente de la Región Metropolitana (en adelante "SEREMI de Medio Ambiente RM"), a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana (en adelante "SEREMI de Vivienda y Urbanismo RM") y a la Secretaría Regional de Salud de la Región Metropolitana (en adelante "SEREMI de Salud RM").
5. El Oficio Ord. N°0204, de fecha 15 de enero de 2018, de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo RM, ingresado con fecha 17 de enero de 2018, ante el SEA RM.
6. El Oficio Ord. RYRA N°0090, de fecha 25 de enero de 2018, de la SEREMI de Medio Ambiente RM, ingresado con la misma fecha ante el SEA RM.
7. 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"*.
8. 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; la Resolución Exenta N° 303, de fecha 06 de abril de 2018, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, por la cual, se establece orden de subrogancia en el cargo de Director Regional del Servicio de Evaluación Ambiental en 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, mediante RCA N°226/2016 fue calificado ambientalmente favorable el proyecto "Conjunto Residencial Zañartu", del titular Inmobiliaria Los Andes SpA, consistente en la construcción y operación de un proyecto inmobiliario que se desarrollaría en una superficie de 11.056,31 m² divididos en dos lotes (Lote A y B) considerando en cada lote la construcción de dos torres de 18 y 19 pisos. El proyecto total consideraba la construcción de tres niveles subterráneos, 640 departamentos y la habilitación de 770 estacionamientos para vehículos, 77 estacionamientos para bicicletas, zonas de juegos, áreas verdes, piscina y gimnasio entre otros servicios.
2. El Proyecto se localiza en la Región Metropolitana, en la comuna de Ñuñoa, específicamente en Avenida Zañartu N°980. Las coordenadas de referencia en Datum WGS 84 19s, se indican en la siguiente tabla:

Tabla N° 1: Coordenadas del Proyecto.

PUNTO	Norte	Este
Centroide	6295149.00	349277.00
A	6295238.64	349238.30
B	6295246.50	349299.31
C	6295071.83	349314.77
D	6295066.67	349250.43

Fuente: RCA N°226/2016 singularizada en el Vistos N° 1.

3. Que, por medio de la carta, de fecha 22 de septiembre de 2017, el Proponente solicita que esta Dirección Regional se pronuncie sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto denominado "Modificación Proyecto Conjunto Residencial Zañartu", el cual introduce cambios al proyecto calificado ambientalmente favorable mediante RCA 226/2016. La modificación que se propone consiste en:

2.1 Una redistribución de superficies, tal como se detalla a continuación:

- El proyecto aprobado contempló la construcción de 4 torres, de las cuales dos eran de 18 pisos y dos de 19 pisos de altura. Con todo, se establecía una dotación de 640 departamentos de superficies entre 27,27 m² y 83,86 m². Todo lo anterior en una superficie total construida de 54.252,43 m².
- La modificación del proyecto pretende construir solo dos torres (edificio 1 y edificio 2), ambas de 20 pisos de altura e idénticas en su diseño, contemplando 824 departamentos (412 departamentos por edificio), cuyas superficies varían entre 32,33 m² y 59,98 m², y modificando además el cronograma de actividades, pasando de 6 años de construcción a sólo 3 años de construcción. La superficie total construida para la modificación propuesta corresponde a 59.526,63 m².

2.2 De acuerdo a lo señalado por el proponente, las modificaciones propuestas se resumen en la siguiente tabla:

Tabla 1. Resumen comparativo de las modificaciones propuestas

Ítem	Proyecto aprobado	Modificación propuesta	Comentarios
Superficie total construida	54.252,43 m ²	59.526,63 m ²	Aumenta en 5.273,87 m ² .
Número de edificios	4 edificios (Torre A, B, C y D)	2 edificios (Edificio 1 y edificio 2)	Disminuye en 50% la cantidad de edificios.
Número de pisos	18 y 19 pisos	20 pisos de altura cada una	Aumenta uno y dos pisos de altura respectivamente
Número de subterráneos	Tres niveles	Dos niveles	Disminuye un nivel subterráneo
Número de departamentos	640	824	Aumenta en 184 unidades
Número de estacionamientos vehiculares	770 unidades	505 unidades	Disminuye en 265 unidades

Ítem	Proyecto aprobado	Modificación propuesta	Comentarios
N° de habitantes	2.552 personas	3.296 personas	Aumenta en 744 habitantes
Bicicleros	77 unidades	430 unidades	Aumenta en 353 unidades
Áreas verdes	5.351,6 m ²	6.500 m ²	Aumenta en 1.148,4 m ²

Fuente: de la presentación singularizada en el Vistos N°3

2.3 El detalle de los cambios que el Proponente pretende introducir, se presentan a continuación:

Tabla 2. Modificación de proyecto

Referencia ICE	Descripción	Modificación								
Numeral 1.5	<i>El terreno está subdividido en dos lotes (A y B) cuyas superficies de terreno corresponden a 5.411,53 m² para el Lote A y a 5.644,78 m² para el Lote B.</i>	La modificación de Proyecto presenta un terreno que fusiona los lotes A y B, configurando un único "Lote Fusionado I" de superficie igual a 11.050,80 m ² .								
Numeral 1.5	<i>Respecto a las superficies construidas, el Lote A considera una superficie construida de 27.044,68 m² y el Lote B considera una superficie construida de 27.207,75 m². Total superficie edificada: 54.252,43 m².</i>	La modificación de Proyecto considera una superficie total construida equivalente a 59.526,63 m ² . <table border="1" data-bbox="987 976 1448 1096"> <tr> <td>Superficie útil</td> <td>35.875,44 m²</td> </tr> <tr> <td>Subterráneos</td> <td>14.618,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Común</td> <td>9.033,19 m²</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>59.526,63 m²</td> </tr> </table>	Superficie útil	35.875,44 m ²	Subterráneos	14.618,00 m ²	Común	9.033,19 m ²	Total	59.526,63 m ²
Superficie útil	35.875,44 m ²									
Subterráneos	14.618,00 m ²									
Común	9.033,19 m ²									
Total	59.526,63 m ²									
Numeral 1.7	<i>"De acuerdo al cronograma actualizado presentado por el titular en la respuesta 2.3 de la Adenda Complementaria, el proyecto se desarrollará en dos etapas, contemplando un tiempo de 71 meses. La Primera etapa se desarrollará en 35 meses y la Segunda Etapa se desarrollará en 36 meses".</i> Complementando lo anterior, en la respuesta 1.2 de la Adenda Complementaria el titular indica: <i>"De acuerdo a los plazos, se redefine el inicio de la fase de construcción, siendo éste proyectado para Junio de 2016, ajustándose a los plazos de obtención de la Resolución de Calificación Ambiental (RCA) favorable y el Permiso de Edificación correspondiente. El hito que dará cuenta del inicio de la construcción corresponderá a la preparación del terreno e instalación de faenas. Por otro lado, el hito que da término a la construcción corresponderá al cese de obras, existiendo un registro de fin de contrato por parte de los trabajadores y desinstalación del área de faena, se espera que este acto corresponda a Abril de 2019. Por otro lado, el inicio de la fase de operación será durante el mes de Julio de 2019, el hito que da inicio a ella será la ocupación de los departamentos por sus dueños, no existiendo hito de término de la etapa</i>	En la actualidad, aún no se da inicio a la fase de construcción, la cual se espera comience en marzo de 2018, ajustándose a la obtención de oficio de respuesta de esta Consulta de Pertinencia de ingreso y a la obtención del permiso de Edificación respectivo.								

Referencia ICE	Descripción	Modificación
	de operación ya que se ha considerado duración indefinida".	
4.1	<p>El Proyecto se desarrollará en una superficie de 11.056,31 m² divididos en dos lotes (Lote A y B) considerando en cada lote la construcción de dos torres de 18 y 19 pisos. (Lote A; Torre A y B, Lote B; torre B y C). el Proyecto total considera la construcción de tres niveles subterráneos.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 640 departamentos (147 deptos. Torre A, 173 deptos. Torre B, 173 departamentos. Torre C, 147 deptos. Torre D). - 770 estacionamientos para vehículos - 77 estacionamientos para bicicletas. 	<p>La modificación de Proyecto se desarrollará en un terreno de superficie igual a 11.050,8 m² (fusión de terrenos). Considerando la construcción de dos edificios (Edificio 1 y Edificio 2), cada uno con 20 pisos de altura, más sala mecánica, y dos niveles subterráneos, en donde se albergará:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 824 departamentos (412 departamentos por edificio). - 505 estacionamientos vehiculares. - 430 bicicleteros.
4.2.1.1	<p>El inicio de la fase de construcción se redefinió para el mes de junio de 2016, ajustándose a los plazos de obtención de la Resolución de Calificación Ambiental (RCA) favorable. El hito que dará cuenta del inicio de la construcción corresponderá a la preparación del terreno y escarpe, el hito que da término a la construcción corresponderá al cese de obras, existiendo un registro de fin de contrato por parte de los trabajadores y desinstalación del área de faena, se espera que este acto corresponda a Abril de 2019. Esto de acuerdo a lo señalado por el titular en el punto A.5.2 de la DIA y en la respuesta 1.2 de la Adenda Complementaria.</p>	<p>Como se indicó antes, aún no se da inicio a la fase de construcción, la cual se espera comience en marzo de 2018, ajustándose a la obtención de oficio de respuesta de esta Consulta de pertinencia de ingreso y a la obtención del permiso de Edificación respectivo.</p>
4.2.2	<p>La fase de operación consistirá en las actividades propias de este tipo de Proyecto, vale decir la ocupación de los departamentos por parte de sus respectivos dueños (aproximadamente 2.552 personas, considerando 4 habitantes por departamento). Esta fase no considera periodos de prueba o puesta en marcha.</p>	<p>La modificación del Proyecto, considera una cantidad de residentes igual a 3.296 personas, en base a una dotación de 4 habitantes por departamento. Sin embargo, el cuadro de superficies actualizado indica una carga de ocupación de 2.391 personas. Se considera 3.296 habitantes para la evaluación de impactos.</p>
4.2.2 a)	<p>El inicio de la fase de operación será durante el mes de Julio de 2019. El hito que da inicio a ella será la ocupación de los departamentos por sus dueños, no existiendo hito de término de la fase de operación ya que se ha considerado duración indefinida.</p>	<p>La modificación del Proyecto considera que el inicio de la fase de operación ocurra durante el mes de marzo de 2021.</p>
4.2.2 f)	<p>Para el almacenamiento de los residuos sólidos domiciliarios generados por los habitantes de los departamentos durante la fase de operación del proyecto, se dispondrá de salas de basuras ubicadas en la Planta del primer piso de cada torre.</p>	<p>La modificación del Proyecto ubica a las salas de basura en el primer subterráneo de cada edificio. Indicar además que ambos edificios (1 y 2) son idénticos.</p>

Referencia ICE	Descripción	Modificación																				
4.2.2	<i>El inicio de la fase de operación será durante el mes de Julio de 2019. El hito que da inicio a ella será la ocupación de los departamentos por sus dueños, no existiendo hito de término de la fase de operación ya que se ha considerado duración indefinida.</i>	La modificación de Proyecto considera que el inicio de la fase de operación ocurra durante el mes de marzo de 2021.																				
4.3.4.2	<p><i>Durante la fase de operación habrá generación de Residuos Sólidos Domiciliarios (RSD) por parte de los habitantes de los departamentos. La estimación de estos residuos se realizó utilizando el Reporte Asociado a la Generación de Residuos Sólidos en Chile, en línea, disponible en el sitio web: http://152.74.152.95/ocde/st.asp, el cual indica para la comuna de Ñuñoa, una tasa de generación de 1,13 kg de residuos por habitante al día. La siguiente tabla muestra la estimación de RSD generados en la fase de operación del proyecto.</i></p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>N°persona/día</td> <td>2.552</td> </tr> <tr> <td>Tasa generación</td> <td>1,13 Kg/hab.día</td> </tr> <tr> <td>RSD/día</td> <td>2.883,76 Kg/día</td> </tr> <tr> <td>Densidad RSD</td> <td>150 kg/m³</td> </tr> <tr> <td>Volumen RSD</td> <td>19,23 m³/día</td> </tr> </tbody> </table>	N°persona/día	2.552	Tasa generación	1,13 Kg/hab.día	RSD/día	2.883,76 Kg/día	Densidad RSD	150 kg/m ³	Volumen RSD	19,23 m ³ /día	<p>La modificación del Proyecto, para la Fase de Operación, contempla una cantidad de habitantes igual a 3.296, existiendo una generación de RSD (residuos sólidos domiciliarios), como la indica en la siguiente tabla:</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>N°persona/día</td> <td>3.296</td> </tr> <tr> <td>Tasa generación</td> <td>1,13 Kg/hab.día</td> </tr> <tr> <td>RSD/día</td> <td>3.724,48 Kg/día</td> </tr> <tr> <td>Densidad RSD</td> <td>150 kg/m³</td> </tr> <tr> <td>Volumen RSD</td> <td>24,83 m³/día</td> </tr> </tbody> </table>	N°persona/día	3.296	Tasa generación	1,13 Kg/hab.día	RSD/día	3.724,48 Kg/día	Densidad RSD	150 kg/m ³	Volumen RSD	24,83 m ³ /día
N°persona/día	2.552																					
Tasa generación	1,13 Kg/hab.día																					
RSD/día	2.883,76 Kg/día																					
Densidad RSD	150 kg/m ³																					
Volumen RSD	19,23 m ³ /día																					
N°persona/día	3.296																					
Tasa generación	1,13 Kg/hab.día																					
RSD/día	3.724,48 Kg/día																					
Densidad RSD	150 kg/m ³																					
Volumen RSD	24,83 m ³ /día																					

Fuente: de la presentación singularizada en el Visos N°3

- 2.4 En cuanto a emisiones atmosféricas de la modificación propuesta, según lo que el Proponente señala, debido a que se propone la disminución de un subterráneo, se disminuyen las profundidades de excavación, lo que se traduce en una disminución de emisiones atmosféricas respecto de lo aprobado en la RCA N°226/2016. Según el Estudio atmosférico presentado en el Anexo 3 de los antecedentes presentados y singularizados en el Vistos N°3, para el primer año de construcción, donde se produce la actividad de excavación y mayores emisiones atmosféricas de MP10, se reduce de 2,2290 ton/año aprobado en la RCA a 1,7781 ton/año, producto de la modificación propuesta.
- 2.5 Respecto a ruido, el Proponente señala que las medidas de control y abatimiento propuestas para el proyecto aprobado habrían sido determinadas para una situación crítica, la cual evaluaba la operación simultánea de todas las maquinarias, por tanto, con las medidas de control aprobadas de la RCA N°226/2016, se lograría el cumplimiento normativo para el Proyecto, incluyendo las modificaciones propuestas.
4. Que, en el marco del presente análisis de pertinencia, esta Dirección Regional procedió a consultar a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo RM, a quien se solicitó su pronunciamiento. Al respecto dicha Secretaría, a través de su Oficio Ord. N° 0204, de fecha 15 de enero de 2018, señala que:
- "2. (...)
- Las modificaciones individualizadas anteriormente no cumplen con los requerimientos mínimos señalados en la Ley N°19.300 y su Reglamento, en los artículos 10° y 3° letra h, respectivamente. Razón por la que esta Secretaría Ministerial manifiesta que la modificación al proyecto aprobado, no debería ingresar al Sistema de Evaluación Ambiental.*

Lo anteriormente señalado se basa además en el análisis de la normativa sectorial vigente, que indica que el proyecto se encuentra bien emplazado y que permite realizar las modificaciones propuestas. Sin embargo es necesario señalar que el titular debe obtener el Permiso de Edificación para el nuevo proyecto propuesto, que certifique el cumplimiento de la normativa sectorial tales como altura máxima permitida, constructibilidad y densidad máxima entre otras”.

Dadas las características de la modificación indicadas por el titular, que se trata por una parte de ajustes y mejoramientos del proyecto y al aumento de la superficie construida de 14,36%, lo que se encuentra dentro de las posibilidades normativas definido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (artículo 1.4.7), que dicha modificación no presenta ninguna de las características definidas en el artículo 3° letra h1 del Reglamento de Evaluación Ambiental, que implique que el proyecto deba ingresar al SEIA nuevamente”.

5. Que, en el marco del presente análisis de pertinencia, esta Dirección Regional procedió a consultar a la SEREMI de Medio Ambiente RM a quien se solicitó su pronunciamiento. Al respecto dicha Secretaría, a través de su Ord. RYRA N°0090 de fecha 25 de enero de 2018, señala que:

“(…)

Revisados los antecedentes adjuntos se observa que en el punto 2.1 letra b) se señalan las modificaciones que se propone realizar al proyecto original, las que consisten principalmente en una redistribución de superficies, detallándose en éstas en “tabla resumen comparativo de las consideraciones del proyecto aprobado y lo contemplado por la modificación”.

En este contexto y revisados los antecedentes relativo a emisiones atmosféricas, se puede indicar que No superarían los límites máximos establecidos en el artículo 98 del D.S N°66/2009 del MINSEGPRES, producto de las modificaciones a introducir al proyecto; situación que no varía respecto de lo aprobado mediante la RCA N°226/2016 donde se señala que “De acuerdo a las estimaciones calculadas, se concluye que durante la fase de construcción, no se sobrepasarán los límites máximos permisibles expresados en el artículo 98 del PPDA, por lo que el proyecto no deberá compensar sus emisiones.

De acuerdo a lo expuesto, es opinión de esta Secretaría Regional que el proyecto “Modificación Proyecto Conjunto Residencial Zañartu”, el cual introduce cambios al proyecto “Conjunto Residencial Zañartu” calificado ambientalmente favorable mediante la RCA N°226/2016 de la COREMA RM, no introduciría cambios de consideración, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2 letra g del D.S. N°40/2012 del Ministerio del medio Ambiente “Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”.

6. Que, respecto de los pronunciamientos de los organismos sectoriales competentes consultados es menester señalar que “Salvo disposición expresa en contrario, los informes serán facultativos y no vinculantes”. Lo anterior, de conformidad con los artículos 37 y 38 de la Ley N° 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.
7. 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.
8. Que, por otra parte, el artículo 2° letra g) del Reglamento del SEIA define “modificación de proyecto o actividad” como la “Realización de obras, acciones o medidas tendientes a intervenir o complementar un proyecto o actividad, de modo tal que éste sufra cambios de consideración”. Al respecto, de acuerdo a lo indicado en el Anexo I “Criterios para decidir sobre la pertinencia de someter al SEIA la introducción de cambios a un proyecto o actividad”, anexo al Oficio Ord. N° 131.456, de fecha 12 de septiembre de 2013, de la

Dirección Ejecutiva del SEA, que imparte instrucciones sobre Consultas de Pertinencia de Ingreso de Proyectos o Actividades al SEIA, para poder establecer la pertinencia de ingreso de una modificación de proyecto o actividad al SEIA, es necesario determinar si las obras, acciones o medidas a ser incorporadas, suponen un cambio de consideración a dicho proyecto, conforme a lo señalado en el artículo 2° letra g) del Reglamento del SEIA, lo cual se debe realizar en base a los siguientes criterios:

- (i) *“Si las partes, obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad constituyen un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del presente Reglamento del SEIA”;*
- (ii) *“Para los proyectos que se iniciaron de manera previa a la entrada en vigencia del SEIA, si la suma de las partes, obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad de manera posterior a la entrada en vigencia de dicho sistema que no han sido calificados ambientalmente, constituye un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del Reglamento del SEIA.*

Para los proyectos que se iniciaron de manera posterior a la entrada en vigencia del sistema de evaluación de impacto ambiental, si la suma de las partes, obras y acciones que no han sido calificadas ambientalmente y las partes, obras o acciones tendientes a intervenir o complementarlo, constituyen un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del presente Reglamento”;

- (iii) *“Si las obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad modifican sustantivamente la extensión, magnitud o duración de los impactos ambientales del proyecto o actividad; o”*
- (iv) *“Si las medidas de mitigación, reparación y compensación para hacerse cargo de los impactos significativos de un proyecto o actividad calificado ambientalmente, se ven modificadas sustantivamente”.*

8. Que, sobre la base de la información tenida a la vista y los criterios expresados anteriormente, es posible concluir **que el Proyecto no constituye un cambio de consideración en los términos definidos por el artículo 2° letra g) del Reglamento del SEIA**, en atención a los siguientes argumentos:

- (i) Respecto al criterio de si las obras, acciones o medidas que pretenden intervenir o complementar el proyecto o actividad, por sí solas, se encuentran listadas en el artículo 3° del Reglamento del SEIA, es posible señalar que la modificaciones señaladas en el considerando 2, no constituyen por sí solas un proyecto o actividad listados en el artículo 3° del RSEIA.
- (ii) Para los proyectos que se iniciaron de manera previa a la entrada en vigencia del SEIA, si la suma de las partes, obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad de manera posterior a la entrada en vigencia de dicho sistema que no han sido calificadas ambientalmente, constituye un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del Reglamento del SEIA; y para los proyectos que se iniciaron de manera posterior a la entrada en vigencia del SEIA, si la suma de las partes, obras o acciones tendientes a intervenir o complementarlo, constituyen un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del Reglamento del SEIA.

Respecto de dicho criterio, cabe hacer presente que no es aplicable, pues el proyecto original, como se ha indicado precedentemente, cuenta con Resolución de Calificación Ambiental favorable y las modificaciones propuestas no se enmarcan dentro de los proyectos listados en el Artículo 3° del Reglamento del SEIA.

- (iii) En relación al tercer criterio expuesto, relativo a que si las obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad modifican sustantivamente la extensión, magnitud o duración de los impactos ambientales del proyecto o actividad, es posible señalar que, el presente criterio solamente aplica respecto de proyectos o

actividades que cuenten con Resolución de Calificación Ambiental favorable, sin embargo, no le es aplicable el presente criterio, debido a que la modificación propuesta, consistente en la redistribución de superficies, disminuyendo el número de edificios a construir de 4 a 2 torres, aumentando la superficie construida en 5.273,87 m² respecto del proyecto original, aumentando el número de viviendas en 184 unidades y por tanto, la cantidad de habitantes del proyecto en 744 personas, disminuyendo el número de estacionamientos en 265 unidades y aumentando los ciclistas en 353 unidades respecto a lo aprobado en el proyecto original. Al respecto, si bien existirá un aumento de la población del proyecto, la modificación propuesta no afectará la libre circulación, conectividad y los tiempos de desplazamiento de los grupos humanos que están en el área de influencia, en virtud a que tal como lo señala la RCA N°226/2016 en su punto 5.3, el proyecto se emplazará en vías de alta circulación vial, en calles que poseen alta capacidad de flujos y tránsito (Av. Vicuña Mackenna), encontrándose además cercano a la estación de metro Nuble.

Complementando lo anterior, es posible determinar que el Proyecto no alterará el acceso o la calidad de bienes, equipamientos, servicios o infraestructura básica, ya que en el sector donde se emplazará existe cobertura de bienes y servicios capaz de absorber la demanda que producirá la población del Proyecto, lo anterior, en virtud de que el aumento de población respecto a lo aprobado no es significativo, por lo que la modificación propuesta no corresponde a un cambio de consideración del proyecto aprobado.

Cabe señalar que, la modificación propuesta, en particular lo referido a la eliminación de un subterráneo (disminución de la profundidad de excavación) y la variación del cronograma de actividades disminuyendo la fase de construcción de 6 a 3 años, generará una disminución de las emisiones atmosféricas declaradas en el proyecto original, por otro lado, el Proponente señala que mantendrá las medidas de control de ruido aprobadas en la RCA que fueron determinadas en base a una situación más crítica respecto de la modificación propuesta, por tanto se logra el cumplimiento normativo a pesar de las modificaciones planteadas.

Por lo expuesto anteriormente, es posible concluir que el Proyecto no modifica sustantivamente la extensión, magnitud y duración de los impactos ambientales del proyecto calificado ambientalmente favorable mediante la RCA N°226/2016.

Finalmente, es necesario puntualizar que el presente análisis no excluye al Proponente de la implementación de las medidas que contiene la RCA, las que, junto con otras, son adecuadas para acreditar el cumplimiento de la normativa de carácter ambiental aplicable al proyecto.

- (iv) En relación al cuarto criterio expuesto, relativo a que si las medidas de mitigación, reparación y compensación para hacerse cargo de los impactos significativos de un proyecto o actividad calificado ambientalmente, se ven modificadas sustantivamente, se puede señalar que éste no resulta aplicable en la situación particular que se consulta, puesto que se trata de un proyecto Calificado Ambientalmente favorable mediante una Declaración de Impacto Ambiental, por lo tanto, no presenta medidas de mitigación, reparación y/o compensación, evaluadas ambientalmente.
9. Que, atendido todo lo aquí expuesto, es posible concluir que el proyecto **“Modificación Proyecto Conjunto Residencial Zañartu” no corresponde a un cambio de consideración** en los términos definidos en el artículo 2° letra g) del RSEIA, por lo tanto, no requiere someterse obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución.
10. Que, en atención a lo anterior,

RESUELVO:

1. **Que, el Proyecto “Modificación Proyecto Conjunto Residencial Zañartu”, 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 Fernando Valladares Tapia, Representante Legal de Inmobiliaria Zañartu SpA, cuya veracidad es de su exclusiva responsabilidad y en ningún caso los 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. **Se hace presente que este acto no es susceptible de modificar, aclarar, restringir o ampliar la RCA del proyecto o actividad original, ni tampoco tiene el mérito de resolver la evaluación ambiental de una modificación al mismo, sino tan solo determina que los cambios a que se refiere la consulta no deben ser sometidos necesariamente a evaluación de impacto ambiental, por ser de consideración.**
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Para terminar, 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 AL PROPONENTE Y ARCHÍVESE



**MARIA GRACIELA VENEGAS VALENZUELA
DIRECTORA REGIONAL (S)
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO**


GW/JMM/ACP



Distribución:

- Señor Fernando Valladares Tapia, Representante Legal de Inmobiliaria Zañartu SpA, Av. Cuarto Centenario N°438, comuna de Las Condes.

C.c.:

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente del proyecto 161-P-17.
- Oficina de Partes.
- Archivo, SEA ID Gdoc N° 21.503/17.