



**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA  
DE INGRESO AL SEIA, DEL PROYECTO  
"EL DESCANSO"**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 0190**

**SANTIAGO, 08 ABR 2019**

**VISTOS:**

1. La Resolución Exenta N° 415 de fecha 10 septiembre de 2015 (en adelante "RCA N° 415/2015"), 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 "El Descanso", del titular El Descanso S.A.
2. La Carta ingresada con fecha 14 de enero del 2019 ante esta Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante "SEA RM"), mediante la cual el señor Claudio Nitsche Meli, en representación de El Descanso S.A., (en adelante el "Proponente"), consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del Proyecto "El Descanso" (en adelante el "Proyecto").
3. 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"*.
4. 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° 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 la RCA N° 415/2015, de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana de Santiago calificó ambientalmente favorable la DIA del proyecto "El Descanso", el cual consistió en lo siguiente:
  - 1.1. La construcción y operación de un proyecto inmobiliario, de 8 edificios habitacionales de 4 pisos en el nivel del terreno, con 344 departamentos en total y con 440 estacionamientos.
  - 1.2. El Proyecto se emplazó en un terreno de 27.906,02 m<sup>2</sup>, contempla una superficie total construida de 28.060 m<sup>2</sup>.
  - 1.3. El Proyecto se ubica en la comuna de Maipú, Provincia de Santiago, Región Metropolitana, en Avenida El Descanso N° 1400 y Tierra Fértil N° 5255. Las coordenadas de referencia del Proyecto son:

Tabla N° 1: Coordenadas del Proyecto.

Vértice	Coordenada Sur	Coordenada Este
A	6.295.245	336.826
B	6.295.095	336.856
C	6.295.061	336.716
D	6.295.253	336.646

Fuente: Tabla 2 pagina 7, adjunta a la presentación singularizada en el Vistos 2.

- 1.4. De acuerdo al Permiso de Edificación N° 19.090 de fecha 15 de mayo de 2015, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Maipú (adjunto a la presentación singularizada en el N° 2 de los Vistos), el Proyecto se emplaza en un área urbana, definida como zona "ZH-6 de carácter habitacional preferente", permitiendo el desarrollo de este tipo de proyectos.
2. Que, por medio de la carta, de fecha 14 de enero del 2019, el Proponente solicita que esta Dirección Regional se pronuncie sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto denominado "El Descanso", el cual introduce cambios al proyecto "El Descanso", calificado ambientalmente favorable mediante RCA N° 415/2015, dicha modificación consiste en la variación de la cantidad total de departamentos, de 344 aprobados en la DIA, aumentando a la cantidad de 352 departamentos.

De acuerdo a lo anterior, según lo señalado por el Proponente, las modificaciones que se pretenden realizar comprenden al considerando número 4.1 de la RCA N° 415/2015 y corresponderían a las siguientes:

a) Aumento en número de viviendas

La modificación comprende aumentar el número de viviendas en el Edificio F desde 48 a 56 departamentos. Lo anterior es posible reduciendo la superficie unitaria original, ajustando su distribución, y así, aumentando en dos la cantidad total de departamentos por piso, llegando a un total de 14 departamentos por piso.

De acuerdo a lo anterior, el Proyecto original, modificará el total de viviendas de 344 aprobados en la DIA, aumentando a la cantidad de 352 viviendas.

b) Disminución de superficie construida para el Edificio F

Como consecuencia del aumento en el número de viviendas, para el Edificio F, la superficie total construida no aumenta, sino por el contrario, se reduce en un 10% aproximadamente, bajando desde 3.470 m<sup>2</sup> considerados originalmente en la DIA, a 3.122,59 m<sup>2</sup> contemplados en la modificación del proyecto.

En términos absolutos, la disminución de la superficie construida, para el Edificio F es de 347,41 m<sup>2</sup>, respecto del Proyecto ya informado en la DIA, lo que representa un 10% menos. Esto también significa una reducción en la superficie total a construir del proyecto y por ende en el volumen de materiales a transportar.

En la siguiente tabla, se presentan las diferencias de superficies entre el proyecto aprobado y el que se quiere modificar, y el detalle de las superficies por piso de los departamentos del proyecto aprobado, así como de la modificación propuesta.

Tabla 2: Superficies Proyecto Edificio F Aprobado y Modificado

Piso	Superficies Edificio F aprobadas en RCA 415/15				Superficies a modificar en Edificio F			
	Depto N°	Superficie Depto M <sup>2</sup>	Superficie común m <sup>2</sup>	Superficie total/piso m <sup>2</sup>	Depto N°	Superficie Depto M <sup>2</sup>	Superficie común m <sup>2</sup>	Superficie total/piso m <sup>2</sup>
1°	101	65,84	36,16	907,56	101	53,43	33,81	809,44
	102	69,61			102	54,72		
	103	73,1			103	47,2		
	104	58,52			104	52,14		
	105	58,6	36,25		105	48,21	28,84	
	106	73,1			106	48,45		
	107	73,55			107	52,34		
	108	58,7			108	52,34		
	109	58,97	36,16		109	48,45	33,81	
	110	73,55			110	48,21		
	111	69,61			111	52,14		
	112	65,84			112	47,2		
	-	-			113	54,72		
	-	-			114	53,43		
	<b>Subtotal</b>	<b>798,99</b>	<b>108,57</b>		<b>Subtotal</b>	<b>712,98</b>	<b>96,46</b>	

Piso	Superficies Edificio F aprobadas en RCA 415/15				Superficies a modificar en Edificio F					
	Depto N°	Superficie Depto M <sup>2</sup>	Superficie común m <sup>2</sup>	Superficie total/piso m <sup>2</sup>	Depto N°	Superficie Depto M <sup>2</sup>	Superficie común m <sup>2</sup>	Superficie total/piso m <sup>2</sup>		
2°	201	66,03	18,42	854,84	201	53,43	19,75	771,77		
	202	69,61								
	203	73,1								
	204	58,52								
	205	58,52	18,51							
	206	73,1								
	207	73,55								
	208	58,9								
	209	58,97	18,42							
	210	73,55								
	211	69,61								
	212	66,03								
	-	-	-		-	213	54,72		19,75	-
	-	-	-		-	214	53,43			-
<b>Subtotal</b>	<b>799,49</b>	<b>55,35</b>		<b>Subtotal</b>	<b>713,34</b>	<b>58,43</b>				
3°	301	66,03	18	853,8	301	53,56	19,32	770,69		
	302	69,61								
	303	73,1								
	304	58,6								
	305	58,6	18,07							
	306	73,1								
	307	73,55								
	308	58,9								
	309	59,05	18							
	310	73,55								
	311	69,61								
	312	66,03								
	-	-	-		-	313	54,72		19,32	-
	-	-	-		-	314	53,56			-
<b>Subtotal</b>	<b>799,73</b>	<b>54,07</b>		<b>Subtotal</b>	<b>713,76</b>	<b>56,93</b>				
4°	401	66,03	18	853,8	401	53,56	19,32	770,69		
	402	69,61								
	403	73,1								
	404	58,6								
	405	58,6	18,07							
	406	73,1								
	407	73,55								
	408	58,9								
	409	59,05	18							
	410	73,55								
	411	69,61								
	412	66,03								
	-	-	-		-	413	54,72		19,32	-
	-	-	-		-	414	53,56			-
<b>Subtotal</b>	<b>799,73</b>	<b>54,07</b>		<b>Subtotal</b>	<b>713,76</b>	<b>56,93</b>				
<b>Total</b>	<b>3.197,94</b>	<b>272,06</b>	<b>3.470,00</b>	<b>Total</b>	<b>2.853,84</b>	<b>268,75</b>	<b>3.122,59</b>			

Fuente. Elaboración propia, a partir de Tablas 4 y 5 pagina 11 de la consulta de pertinencia singularizada en el Vistos N° 2 de la presente Resolución.

3. Que, para efectos de despejar en la especie si el Proyecto "El Descanso" 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, 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 calificadas 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 intervenirlo 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”.*

5. 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:

- 5.1. 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 las modificaciones señaladas en el considerando 2, no constituyen por sí solas un proyecto o actividad listados en el artículo 3° del RSEIA, debido a que plantea modificar su cantidad original de 48 departamentos (12 departamentos por piso (planta) en todas sus plantas (4 pisos)). Lo anterior, de acuerdo a lo señalado en el considerando 2, de la presente Resolución, en consideración a lo siguiente:

- a. En relación a lo establecido en el literal h.1.1., del artículo 3° del RSEIA, cabe considerar que el Proyecto se encuentra dentro del área urbana de la comuna de Maipú y, cuenta con factibilidad de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, según consta en certificado de factibilidad, presentado en la evaluación y calificación ambientalmente favorable de la RCA N° 415/2015.

- b. 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 el Proyecto no da lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales. Al respecto, en Permiso de Edificación N° 19.090 de fecha 15 de mayo de 2015, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Maipú (adjunto a la presentación singularizada en el N° 2 de los Vistos), el Proyecto se emplaza en un área urbana, definida como zona “ZH-6 de carácter habitacional preferente”, permitiendo el desarrollo de este tipo de proyectos, indica que la propiedad no se encuentra afecta a utilidad pública, por lo tanto, el Proyecto no cumple con el requisito señalado en el literal indicado.
- c. Respecto al análisis para determinar si el Proyecto cumple con el requisito del literal h.1.3., del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar dicha modificación consiste en la variación de la cantidad total de departamentos, de 344 aprobados en la DIA, aumentando a la cantidad de 352 viviendas. Dicho aumento comprende 8 viviendas y las modificaciones que permiten ello, las cuales sólo corresponderán al Edificio F, por lo cual, respecto de este edificio se plantea modificar su cantidad original de 48 departamentos (12 departamentos por piso (planta) en todas sus plantas (4 pisos)), emplazado en un terreno de 27.906,02 m<sup>2</sup>, contempla una superficie total construida de 28.060 m<sup>2</sup>, ya evaluada y calificada ambientalmente favorable mediante RCA N° 415/2015, por lo tanto, el Proyecto no se enmarcaría en lo preceptuado en el mencionado literal.
- d. 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 edificios de carácter habitacional, por lo que el Proyecto no se enmarcaría en lo establecido en el mencionado literal.
- 5.2. 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 intervenirlo o complementarlo, constituyen un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del Reglamento del SEIA.
- Respecto de dicho criterio, cabe hacer presente que el proyecto original, cuenta con Resolución de Calificación Ambiental favorable y la modificación propuesta no se enmarca dentro de los proyectos listados en el Artículo 3° del Reglamento del SEIA.
- 5.3. 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. Considerando los antecedentes presentados por el Proponente, el Proyecto cuenta con Resolución de Calificación Ambiental favorable, sin embargo, la modificación propuesta para el Edificio F solo contempla aumentar el número de viviendas desde 48 a 56 departamentos (14 departamentos por piso) y una disminución de la superficie construida. Por lo tanto, no se alteraría la naturaleza o las características propias del proyecto evaluado, ni la extensión, magnitud o duración de los impactos ambientales del proyecto o actividad, no generando actividades diferentes a las previamente evaluadas mediante RCA N° 415/2015.
- 5.4. 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.
6. Que, atendido todo lo aquí expuesto, es posible concluir que el proyecto **“El Descanso” 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.
7. Que, en virtud lo anterior,

**RESUELVO:**

1. **Que, el Proyecto “El Descanso”, 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 el señor Claudio Nitsche Meli, en representación de El Descanso 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. Se hace presente que el presente acto no es susceptible de modificar, aclarar, restringir o ampliar la RCA relacionada con el proyecto o actividad original, ni tampoco tiene el mérito de resolver la evaluación ambiental de una modificación al mismo, sino tan sólo determina que los cambios a que se refiere la consulta no deben ser sometidas necesariamente a evaluación de impacto ambiental, por no 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. 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.
6. 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.
7. 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 AL PROPONENTE Y ARCHÍVESE.**



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

KOV/NVU/MMR

**Distribución:**

- Señor Claudio Nitsche Meli, en representación de El Descanso S.A., Las Urbinas N° 53, oficina 122, comuna de Providencia.



**C.c:**

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente 4-P-19.
- Oficina de Partes.
- GDOC N° 1108/19.

