



RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, PROYECTO “EDIFICIO BAHÍA DE VALPARAÍSO”.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 233 /2019

Valparaíso, 02 AGO. 2019

VISTOS:

1. El ingreso con fecha 29 de marzo de 2019, ante el Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, el “SEA”) de la Región de Valparaíso, mediante la cual, el señor Pablo Abumohor Nordenflycht, en representación de Inmobiliaria Valparaíso III Ltda. (en adelante, el “Proponente”), consulta la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, el “SEIA”) del proyecto “Edificio Bahía de Valparaíso” (en adelante, el “Proyecto”).
2. La carta N° 300, de fecha 30 de abril de 2019, mediante la cual el Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, el “SEA”) de la Región de Valparaíso solicita información adicional al Proponente relativa a la consulta de pertinencia del Visto anterior.
3. La carta s/n°, ingresada al SEA de la Región de Valparaíso con fecha 09 de mayo de 2019, mediante la cual se presentan los antecedentes solicitados.
4. La carta N° 377, de fecha 20 de junio de 2019, mediante la cual el Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, el “SEA”) de la Región de Valparaíso solicita información adicional al Proponente relativa a la consulta de pertinencia del Visto N° 1 de la presente Resolución.
5. La carta s/n°, ingresada al SEA de la Región de Valparaíso con fecha 22 de julio de 2019, mediante la cual se presentan los antecedentes solicitados.
6. El Oficio Ordinario N° 131456, 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”*.
7. El Oficio Ordinario N° 130844, 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, e instruye sobre la materia”*.
8. El Oficio Ordinario N° 161081, de fecha 17 de agosto de 2016, de la Dirección Ejecutiva del SEA que *“Complementa Oficio Ordinario N° 130844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA”*.
9. Lo dispuesto en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, modificada por la Ley N° 20.417; en el Decreto Supremo N° 40 del Ministerio del Medio Ambiente, de fecha 30 de octubre de 2012, publicado en el Diario Oficial con fecha 12 de agosto de 2013, Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, el “RSEIA”), y sus modificaciones; en la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de Administración del Estado; la Resolución DD.PP. N° 688, de fecha 01 de agosto de 2017, del Director (S) Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, el “SEA”), que dispone funciones de carácter directivo para el cargo de subrogante del Director Regional del SEA de la Región de Valparaíso, designándose a doña Esther Parodi Muñoz, como primer subrogante; y la Resolución N° 7, del 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, con fecha 29 de marzo de 2019, el Proponente, consultó respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “Edificio Bahía de Valparaíso”. De acuerdo a los antecedentes presentados por el Proponente, el Proyecto consistiría, en síntesis, en lo siguiente:

- a) La construcción de la Torre B (segunda etapa) de un proyecto inmobiliario de 2 torres de edificio habitación (Torre A y Torre B).
- b) La Torre A consta de 24 pisos, 212 departamentos y 166 estacionamientos, el cual estaría ya construido y habitado al 100%. El proyecto inmobiliario total se encontraría aprobado según el Permiso de Edificación N° 146 del 09 de abril de 2014 de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Valparaíso, el cual fue modificado por los permisos N° 529 del 18 de noviembre de 2016 y N° 253 del 22 de junio de 2018, según señala el Proponente en su consulta de pertinencia.
- c) El Proyecto (construcción de la Torre B) contemplaría lo siguiente:
- 17 pisos con 144 departamentos.
 - 6 casa de dos pisos.
 - 35 estacionamientos.
 - 68 bodegas.
 - 5 locales comerciales con sus respectivos estacionamientos.
- d) El Proyecto se emplazaría en la vereda poniente de la calle Los Pinos N° 937, entre calle Escala y escala Oslo, sector que forma parte de la Zona de Conservación Histórica Delicias Ramaditas (en adelante, la “ZCHDR”).
- e) Las coordenadas de emplazamiento del Proyecto serían las siguientes:

Tabla N° 1: Coordenadas UTM (datum WGS84 y huso 19S) del Proyecto.

Vértice	Norte	Este
A	6.337.768,852	257.896,156
B	6.339.737,060	257.939,749
C	6.339.738,536	257.941,249
D	6.339.713,583	257.972,921
E	6.339.714,849	257.974,109
F	6.339.707,702	257.983,376
G	6.339.696,734	257.974,770
H	6.339.682,333	257.993,725
I	6.339.682,750	257.994,011
J	6.339.673,353	258.005,909
K	6.339.665,839	258.012,833
L	6.339.646,329	257.993,354
M	6.339.657,079	257.980,977
N	6.339.675,138	257.954,910
O	6.339.646,957	257.931,195
Q	6.339.686,318	257.896,125
R	6.339.687,269	257.899,140
S	6.339.707,274	257.886,908
U	6.339.719,488	257.894,890
V	6.339.734,330	257.876,986

Fuente: Tabla N° 5 de la consulta de pertinencia.

- f) La superficie total del predio sería de 8.006,8 m², de los cuales la superficie no construida correspondería aproximadamente a 6.353,03 m², la cual se consideraría como área libre.
2. Que, según la herramienta de “Análisis Territorial para la Evaluación” del SEA, la información territorial contenida en el sitio web de Patrimonio Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (<http://www.patrimoniourbano.cl/inmuebles-y-zonas-patrimoniales/>), y de acuerdo con el emplazamiento que tendría el Proyecto, proporcionado por el Proponente, éste se ejecutaría dentro de un área colocada bajo protección oficial según el artículo 10 de la Ley 19.300, específicamente, dentro de la ZCHDR.

3. Que, según lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente, los proyectos o actividades señalados en el artículo 10° sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental.

4. Que, a su vez, el artículo 2°, literal g), del RSEIA define la modificación de un proyecto o actividad como:

“g) Modificación de proyecto o actividad: Realización de obras, acciones o medidas tendientes a intervenir o complementar un proyecto o actividad, de modo tal que éste sufra cambios de consideración. Se entenderá que un proyecto o actividad sufre cambios de consideración cuando:

g.1. 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;

g.2. Para los proyectos que se iniciaron de manera previa a la entrada en vigencia del sistema de evaluación de impacto ambiental, 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 presente Reglamento.

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;

g.3. 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

g.4. 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.

Para efectos de los casos anteriores, se considerarán los cambios sucesivos que haya sufrido el proyecto o actividad desde la entrada en vigencia del sistema de evaluación de impacto ambiental”.

5. Que, según lo dispuesto en las letras p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, requieren de evaluación de impacto ambiental en forma previa a su ejecución, los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, tales como:

“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”.

Por su parte, el artículo 3° del RSEIA, literal p), especifica que los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al SEIA son, entre otros, los siguientes:

“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”.

6. Que, el Oficio Ord. individualizado en el Visto N° 7 de la presente Resolución señala que “(...) cuando se contemple ejecutar una “obra”, “programa” o “actividad” en un área bajo protección oficial, (...) debe considerarse la envergadura y los potenciales impactos del proyecto o actividad, en relación al objeto de protección de la respectiva área (...)” (énfasis agregado).

7. Que, la Memoria Explicativa del “Proyecto de Modificación del PRC Sectores Cerros Delicias y Ramaditas, Barrios O’Higgins y Santa Elena”, aprobado mediante Decreto Alcaldicio N° 2.342 de

la I. Municipalidad de Valparaíso, que modifica el Plan Regulador Comunal (en adelante, el “PRC”) de Valparaíso, señala, en relación a su objetivo, lo siguiente:

“(…) mejorar las condiciones urbanas de todos los sectores graficados en el plano, precavando intervenciones que afecten la calidad de vida de sus habitantes, intentando elevar los estándares de calidad urbanística en función de sus relaciones con la ciudad existente.

Asimismo, se evalúa la existencia y la necesaria permanencia de la condición de paisaje natural como complemento en la preservación de los atributos del tejido urbano residencial. Cautelando principalmente a través de los usos de suelo, la condición principal de barrios residenciales con intersticios naturales que asoman en el paisaje y forman parte esencial de su singularidad”.

8. Que, de acuerdo con lo señalado en la carta de pertinencia, el Proyecto consultado correspondería a la construcción de la Torre B (que correspondería a una segunda etapa) de un proyecto inmobiliario de 2 torres de edificio habitación, en un sector que forma parte de la ZCHDR, en la comuna de Valparaíso, y que de la superficie total del predio (8.006,8 m²) se dejarían como área libre sin edificación alrededor de 6.353,03 m².
9. Que, de acuerdo a lo anterior, es posible señalar que **el Proyecto no cumple con las condiciones de ingreso obligatorio al SEIA en forma previa a su ejecución**, debido a que:
 - a) Respecto al **primer criterio** expuesto, relativo a que las partes, obras, acciones o medidas que pretenden intervenir o complementar el proyecto o actividad, por sí solas, se encuentran listadas en el artículo 3° del RSEIA, es posible señalar que **éste no se configura**, por cuanto la modificación al PRC de Valparaíso, antes individualizado, no presenta restricciones especiales a las densidades o cargas de ocupación permitidas y la Secretaría Regional Ministerial (en adelante, la “SEREMI”) de Vivienda y Urbanismo informa en su Ord. N° 2778 del 3 de septiembre de 2018 (adjunto a la consulta) *“que no es posible determinar de manera objetiva que las obras... puedan afectar el objeto de protección establecido para dicha zona (ZCHD-R), toda vez que en dicho sector no se ha dictado aún el respectivo plano de detalle conforme lo exige el artículo 28 ter de la LGUC”*. Por lo anterior, el Proyecto no correspondería a un proyecto listado en el artículo 3°, literal p), del RSEIA.
 - b) Con relación al **segundo criterio** expuesto, relativo a los proyectos que se iniciaron de manera posterior a la entrada en vigencia del SEIA, 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 RSEIA, es posible señalar que **éste no se configura**, puesto que 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 no constituyen un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del RSEIA, de acuerdo a lo señalado en el literal anterior.
 - c) Respecto 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 **éste no aplicaría** por cuanto se refiere a proyectos evaluados ambientalmente y que cuentan con una Resolución de Calificación Ambiental.
 - d) Con 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 aplica** por cuanto se refiere a proyectos evaluados a través de un Estudio de Impacto Ambiental, toda vez que solo en tales casos la calificación ambiental contemplará medidas de mitigación, reparación o compensación.
10. Que, en atención a lo anterior,

RESUELVO:

1. Que, el Proyecto "Edificio Bahía de Valparaíso" **no debe someterse obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en consideración de los antecedentes aportados por el Proponente y lo expuesto en la parte considerativa de la presente Resolución.
2. Que, este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por el señor Pablo Abumohor Nordenflycht, en representación de Inmobiliaria Valparaíso III Ltda., 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 este acto administrativo, podrá deducirse recurso de reposición ante esta Dirección Regional y/o recurso jerárquico ante la Dirección Ejecutiva del SEA, dentro del plazo de cinco días contados desde su notificación, de acuerdo con 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.

Anótese, notifíquese por carta certificada y archívese.



Esther Parodi Muñoz
Directora (S) Regional
Servicio de Evaluación Ambiental
Región de Valparaíso

GDSR/CGP/fal.

I.D.: PERTI-2018-938.

Distribución:

- Sr. Pablo Abumohor Nordenflycht. Representante Legal de Inmobiliaria Valparaíso III Ltda. (Isidora Goyenechea 3600, 602, Las Condes, Santiago).

C.c.:

- Superintendencia del Medio Ambiente.
- Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente, Región de Valparaíso.
- Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Valparaíso.
- Ilustre Municipalidad de Valparaíso.
- Of. Partes, Servicio de Evaluación Ambiental, Región de Valparaíso, Ingresos N° 1450-B/2019 (GD 8267/19), N° 1723-B/2019 (GD 11421/19) y N° 4396-B/2019 (GD 18046/19).



CARTA N° 456 /

Valparaíso, 07 de agosto de 2019

Señor
Pablo Abumohor Nordenflycht
Representante Legal
Inmobiliaria Valparaíso III Ltda
Isidora Goyenechea 3600, 602
Las Condes - Santiago

De nuestra consideración:

Sírvase encontrar adjunta la Resolución Exenta N° 233/2019 del Servicio de Evaluación Ambiental Región de Valparaíso, de fecha 02 de agosto de 2019, que resuelve consulta de pertinencia del proyecto "Centro de Distribución de Valparaíso".



Esther Parodi Muñoz
Directora Regional (S)
Servicio de Evaluación Ambiental
Región de Valparaíso

/fal

Adj.: Lo indicado

ENVIO DE CORRESPONDENCIA VIA CORREOS DE CHILE

N°	FECHA	DESTINATARIO	CARGO	INSTITUCION	DOMICILIO	CIUDAD	CONTENIDO	N° CORREO
1	07-08-2019	CECILIA PARDO PIZARRO - GUSTAVO BIRKE			AV. SANTA MARÍA 2050, PROVIDENCIA	SANTIAGO	CAR. 450	1180474979244
2	07-08-2019	RAFAEL VIVENCIO RIVAS			CALLE LAS BARRANCAS N°2491, SECTOR LOS PINOS	QUILPUE	CAR 458	1180474979251
3	07-08-2019	JORDI SEBASTIAN DAGÁ KUNZ			PRINCIPE DE GALES 5921 OF. 1602, LA REINA	SANTIAGO	CAR 457	1180474979268
4	07-08-2019	PATRICIO ROMAN LOIS	REPRESENTANTE LEGAL	MEDLOG S.A.	CAMINO LAS MERCEDES 14851, SECTOR LOS OLMOS, PUDAHUEL	SANTIAGO	CAR RES.EX 455- 234	1180474979275
5	07-08-2019	PABLO ABUMOHOR NORDENFLYCHT	REPRESENTANTE LEGAL	INMOBILIARIA VALPARAISO III	ISIDORA GOYENECHEA 3600, 602 LAS CONDES	SANTIAGO	CAR RES.EX 456- 233	1180474979282
6	07-08-2019	GONZALO SEBASTIAN MALLOL V. -		SOCIEDAD EXPORTADORA LAS LECHUZAS LTDA.	SAN FRANCISCO S/N CURIMON	SAN FELIPE	RES.EX 241	1180474979299



