

RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA, “CENTRO COMERCIAL LA REINA”

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 0198

SANTIAGO, 09 de abril de 2020

VISTOS:

1. La presentación realizada a través de la plataforma electrónica de consultas de pertinencia (e-pertinencias) del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante “SEA RM”), firmada con clave única con fecha 23 de enero de 2020, mediante la cual el señor Manuel Germán Sobarzo Pérez, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Salem SpA. (en adelante el “Proponente”), consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “SEIA”) del Proyecto “Centro Comercial La Reina” (en adelante el “Proyecto”).
2. El Oficio Ordinario N°131.456, de fecha 12 de septiembre de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA que: “Imparte instrucciones sobre las consultas de pertinencia de ingreso al sistema de evaluación de impacto ambiental”.
3. Lo dispuesto en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en el D.S. N° 40 de 2012 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 fecha 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 23 de enero de 2020, el Proponente solicita que esta Dirección Regional se pronuncie sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto denominado “**Centro Comercial La Reina**”, el cual consiste en lo siguiente:
 - 1.1. La construcción de un centro comercial, distribuido en dos pisos, con un total de 20 locales comerciales para arriendo. Las características constructivas del edificio, considera un primer piso de hormigón y un segundo piso de estructura metálica, con tabiques divisorios.
 - 1.2. El Proyecto se encuentra ubicado en la calle Carlos Silva Vildosola N°9316 (ex. Parc. 248-C) de la Comuna de La Reina, Región Metropolitana. Las coordenadas UTM del Proyecto Datum WS84 Huso 19, se indican en la siguiente tabla:

Tabla N°1. Coordenadas Referenciales del Proyecto.

Vértice	Coordenadas (m)	
	Norte (m)	Este (m)
L1	6.298.826	357.638
L2	6.298.770	357.635
L3	6.298.790	357.552
L4	6.298.795	357.548
L5	6.298.835	357.552

Fuente: Tabla Coordenadas de Ubicación WGS84, Huso 19 de la presentación singularizada en el Vistos N°1.

- 1.3. Conforme al Certificado de Informaciones Previas N°9929, de fecha 23 de julio de 2018, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Reina, acompañado por el Proponente en la presentación singularizada en el Vistos N°1, el inmueble se emplaza en la Zona “PC3”: Plaza La Reina, que permite como usos de suelo todas las clases de equipamiento, excepto el científico.

El CIP señala, que el Proyecto se encuentra afecto a utilidad pública por ensanche de la vía colectora Carlos Silva Vildosola en una franja aproximada de 3,1m.

- 1.4. El proyecto se emplaza en un terreno de 4.436 m² (0,4432 ha) de superficie, con una superficie total a edificar de 1.512,22 m². En la siguiente tabla se indica el detalle de las superficies del Proyecto:

Tabla N°2. Cuadro de Superficies

Cálculo Superficies Primer Piso	m²
Sup. Útil. Locales	459,14
Comedor Pers. Servicio	18,50
Baño Público Mujeres	15,97
Baño Público Hombres	15,97
Cocina	26,32
Baños Manip. Alimentos	9,10
Ascensor	3,09
Dispensa	6,60
Cálculo Superficies Segundo Piso	m²
Sup. Útil Locales	515,03
Sala de Seguridad	25,16
Baño Público Mujeres	18,59
Baño Público Hombres	18,59

Fuente: Elaboración propia en base a la Tabla de Superficies, de la presentación individualizada en los Vistos N° 1

- 1.5. El Proyecto considera cuarenta y dos estacionamientos para vehículos y 10 ciclistas.
- 1.6. Según lo indicado por el Proponente la carga de ocupación del edificio es de 380 personas.
- 1.7. El Proponente indica que el Proyecto cuenta con factibilidad de agua potable y alcantarillado de aguas servidas provisto por Aguas Andinas.
- 1.8. La fase de construcción tendrá una duración de 7 meses y se requerirá una mano de obra de 22 personas. Las actividades a desarrollar durante esta fase son: instalación de faenas, movimiento de tierras, obra gruesa, terminaciones e instalaciones.
- 1.9. La vida útil del Proyecto es indefinida. Sin embargo, ante un “eventual” cierre del Proyecto se realizarán acciones para venderlo en su forma original o solo el terreno. En el último caso, la fase de cierre contempla una mano de obra de 12 personas y las actividades a realizar son: retiro de equipos, demolición, retiro de escombros, aseo y entrega.
2. Que, la Ley N°19.300 indica en su artículo 8° que “*Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse **previa evaluación de su impacto ambiental**, de acuerdo a lo establecido en la presente ley*” (énfasis agregado). Dicho artículo 10 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.
3. Que, para efectos del análisis de fondo respecto de si el Proyecto “**Centro Comercial La Reina**” debe ingresar obligatoriamente al SEIA se han tenido a la vista las siguientes tipologías del artículo 3° del RSEIA:

- 3.1 Letra h), del artículo 3° del Reglamento del SEIA, 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 de 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. Que, sobre la base de la información tenida a la vista y los criterios expresados anteriormente, es posible concluir que **el Proyecto “Centro Comercial La Reina” no debe ingresar obligatoriamente al SEIA**, en razón de las siguientes consideraciones:

- 4.1 En relación a lo establecido en el literal h.1.1., del artículo 3° del RSEIA, se puede decir que el Proyecto está ubicado en una zona latente y saturada como es la Región Metropolitana de Santiago y está destinado a equipamiento comercial. Sin embargo, éste no requiere de sistemas propios de agua potable y alcantarillado, tal como se indica en el Considerando N°1.7 de esta Resolución, por lo tanto, no cumple con el requisito señalado en el literal indicado, no configurándose su ingreso al SEIA.

- 4.2 Sobre el análisis para determinar si el Proyecto se enmarca en la situación descrita en el literal h.1.2., del artículo 3° del RSEIA, cabe indicar que éste no da lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales. Al respecto, si bien el Certificado de Informaciones Previas N°9929 de fecha 23 de julio de 2018, indica que la propiedad se encuentra afectada a declaratoria de utilidad pública, este gravamen se trataría únicamente de un ensanche de la vía colectora Carlos Silva Vildosola en una franja aproximada de 3,1m, por lo tanto, el Proyecto no cumple con el requisito señalado en el literal indicado, no configurándose su ingreso al SEIA.

- 4.3 Respecto al análisis para determinar si el Proyecto cumple con el requisito del literal h.1.3., del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar que éste se emplaza en un terreno de 0,4432 ha valor muy por debajo de 7 ha y consiste en un edificio de uso público que no contempla la construcción de viviendas de carácter habitacional, no configurándose su ingreso al SEIA por el presente literal.

- 4.4 En relación a lo establecido en el literal h.1.4., del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar que el Proyecto constituye un edificio de uso público, de acuerdo a la definición del Art. 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). En lo que respecta a la carga de ocupación, esta será de 380 personas según lo indicado en el Considerando N°1.6 de esta Resolución, valor inferior a las 5.000 personas del citado literal y además contempla una capacidad de 42 estacionamientos, valor por debajo de los 1.000 estacionamientos contemplados en el mismo literal y por tanto no se configura su ingreso al SEIA.

5. Que, en virtud de lo anteriormente expuesto,

RESUELVO:

1. Que, **el Proyecto “Centro Comercial La Reina”, 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 Manuel Germán Sobarzo Pérez, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Salem SpA., cuya veracidad es de su exclusiva responsabilidad y en ningún caso lo exime del cumplimiento de la normativa ambiental aplicable al Proyecto, ni de la solicitud y obtención de las autorizaciones sectoriales necesarias para su ejecución. Cabe señalar, además, que el presente pronunciamiento no obsta al ejercicio por parte de la Superintendencia del Medio Ambiente de su facultad de requerir el ingreso del proyecto al SEIA en su caso, conforme a lo establecido en su Ley Orgánica si así correspondiera.
3. En contra de la presente resolución, podrán deducirse los recursos de reposición y jerárquico, dentro del plazo de cinco días contados desde la notificación del presente acto administrativo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley N°19.880. Lo anterior, sin perjuicio de los recursos, acciones o derechos que se pueden hacer valer ante las autoridades correspondientes, y de las demás formas de revisión de los actos administrativos que procedan.
4. 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 podrá, 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 Manuel Germán Sobarzo Pérez, representante de Inmobiliaria e Inversiones Salem SpA. Correo electrónico: aromanb@sobarzo.cl, felipesobarzov@sobarzo.cl.

C.c.:

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente del proyecto 26-P-20.
- Oficina de Partes.