

**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE
INGRESO AL SEIA PROYECTO
"MODIFICACIONES CONDE DEL MAULE 4160"**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0593

SANTIAGO, 10 OCT 2019

VISTOS:

1. La Resolución Exenta N° 326/2016, de fecha 21 de junio de 2016, de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana de Santiago (en adelante "RCA N° 326/2016"), que califica ambientalmente favorable el proyecto "Conde del Maule 4160", del titular Inmobiliaria Pilares S.A.
2. La Carta ingresada con fecha 12 de junio de 2019 ante la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante "SEA RM"), mediante la cual don Armando Ide Nualart y don Daniel Bossonney Chauvaud, en representación de Inmobiliaria Conde del Maule 4160 S.A., (en adelante los "Proponentes") consultan respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del proyecto denominado "Modificaciones Conde del Maule 4160" (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 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; 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 Res. 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 2019, 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° 326/2016 fue calificado ambientalmente favorable el proyecto "Conde del Maule 4160", el cual consiste en la construcción de un proyecto inmobiliario compuesto de una torre de 37 pisos con un total de 805 viviendas, 119 bodegas, 160 estacionamientos vehiculares, 3 subterráneos y 50 estacionamientos para bicicletas.

El proyecto "Conde del Maule 4160", tiene las siguientes características, de acuerdo a lo establecido en la RCA N° 326/2016:

- 1.1. Se localiza en calle Conde Maule N° 4156, N° 4160 y N° 4170, en la comuna de Estación Central, provincia de Santiago, Región Metropolitana.
- 1.2. Las coordenadas que señalan los límites del predio del proyecto corresponden a:

Tabla N° 1: Coordenadas UTM, datum WGS 84/ H19S.

Vértices	Coordenadas UTM WGS 84, H19	
	Este	Norte
A	342.649	6.296.197
B	342.661	6.296.156

Vértices	Coordenadas UTM WGS 84, H19	
	Este	Norte
C	342.631	6.296.147
D	342.609	6.296.185

Fuente: RCA N° 326/2016, singularizada en los vistos N° 1 de la presente Resolución.

- 1.3. El Proyecto se emplazará en un terreno cuya superficie total corresponde a 1.579,37 m², sobre los cuales se edificarán 40.057,57 m², de los cuales 4.433,79 m² corresponden a niveles subterráneos y 35.623,78 m² se construirán sobre la cota 0.
- 1.4. Respecto de las emisiones atmosféricas, el proyecto original el Proyecto no sobrepasa los parámetros establecidos en el Decreto Supremo N° 66/2009 del Ministerio de Medio Ambiente, que establece el Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana ("PPDA RM") en ninguna de sus fases. En consecuencia, el proyecto no debe compensar sus emisiones.
2. Que, por medio de la carta singularizada en los Vistos N° 2, los Proponentes solicitan que esta Dirección Regional se pronuncie sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto "Modificaciones Conde del Maule 4160", el cual introduce cambios al proyecto "Conde del Maule 4160", calificado ambientalmente favorable mediante RCA N° 326/2016. Las modificaciones, según lo señalado por los Proponentes consisten en:

- 2.1 **Disminución de 2 unidades de estacionamientos:** El cambio que se pretende introducir al proyecto considera disminuir el número de estacionamientos, de 160 a 158.

Esta disminución implica una reestructuración de estacionamientos en el primer piso, quedando en consecuencia con la siguiente configuración:

Tabla N° 2. Modificación en cantidad de estacionamientos vehiculares.

Referencia	Proyecto aprobado	Modificación(es) proyectada(s)															
Considerando 5.1 de la RCA N° 326/2016	<i>"El Proyecto inmobiliario tiene como objetivo la construcción de un edificio de una torre de 805 viviendas y 160 estacionamientos (...)."</i>	Se reducirá de 160 a 158 estacionamientos vehiculares, distribuidos de la siguiente manera:															
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ubicación</th> <th>RCA 326/2016</th> <th>Propuesta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1° piso</td> <td>36</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td>1° subte.</td> <td>38</td> <td>38</td> </tr> <tr> <td>2° subte.</td> <td>42</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>3° subte.</td> <td>44</td> <td>44</td> </tr> </tbody> </table>	Ubicación	RCA 326/2016	Propuesta	1° piso	36	34	1° subte.	38	38	2° subte.	42	42	3° subte.	44	44
		Ubicación	RCA 326/2016	Propuesta													
		1° piso	36	34													
		1° subte.	38	38													
2° subte.	42	42															
3° subte.	44	44															
1° piso	36	34															
1° subte.	38	38															
2° subte.	42	42															
3° subte.	44	44															

Fuente: Tabla 1 de la presentación singularizada en el Vistos N° 2 de la presente Resolución.

- 2.2 **Aumento del número de viviendas en 35 departamentos:** El proyecto evaluado ambientalmente y aprobado mediante RCA 326/2016 contempla la construcción de 805 departamentos, en tanto el cambio que se pretende introducir al proyecto considera un aumento de 35 unidades, lo que implicará alcanzar un total de 840 departamentos.

Tabla N° 3. Modificación en cantidad de viviendas a construir.

Referencia	Proyecto aprobado	Modificación(es) proyectada(s)
Considerando 5.1 de la RCA N° 326/2016	<i>"El Proyecto inmobiliario tiene como objetivo la construcción de un edificio de una torre de 805 viviendas y 160 estacionamientos (...)."</i>	Consiste en un aumento de 35 unidades, lo que implicará alcanzar un total de 840 departamentos

Fuente: Anexo 3 de la DIA y Anexo 1 de la Adenda Complementaria del proyecto aprobado por RCA 326/2016, y planos acompañados en Anexo 3 de la presentación singularizada en el Vistos N° 2 de la presente Resolución.

- 2.3 Aumento del número de bodegas en 58 unidades:** El proyecto evaluado ambientalmente y aprobado mediante RCA 326/2016 contempla la construcción de 119 bodegas, en tanto el cambio que se pretende introducir al proyecto considera un aumento de 58 unidades, lo que implicará alcanzar un total de 177 bodegas.

Tabla N° 4. Aumento de bodegas a construir.

Referencia	Proyecto aprobado	Modificación(es) proyectada(s)
Considerando 5.3.2 de la RCA N° 326/2016	<i>"Se considera, también, la utilización de las 160 zonas de estacionamientos, así como el uso de las 119 bodegas que contempla el Proyecto."</i>	Construcción de un total de 177 bodegas.

Fuente: Presentación singularizada en el Vistos N° 2 de la presente Resolución.

- 2.4. Disminución de la superficie edificada sobre la cota 0.** El proyecto aprobado mediante RCA 326/2016 contempla una superficie total edificada sobre la cota 0 de 35.623,78 m², en tanto, el cambio que se pretende introducir al proyecto considera una disminución de dicha superficie en 3.558,93 m², lo que implicará una superficie total edificada sobre la cota 0 de 32.064,85 m².

Los proponentes señalan que esta disminución de la superficie total edificada permite ajustarse a la superficie con que quedará reflejada la construcción del inmueble en sus permisos municipales.

Tabla N° 5. Disminución de la superficie edificada sobre la cota 0.

Referencia	Proyecto aprobado	Modificación(es) proyectada(s)
Considerando 5.2 de la RCA N° 326/2016	<i>"El Proyecto se emplazará en un terreno cuya superficie neta corresponde a 1.579,37 m², sobre los cuales se edificarán 40.057,57 m², de los cuales 4.433,79 m² corresponden a niveles subterráneos y 35.623,78 m² se construirán sobre la cota 0."</i>	Se contempla una disminución de la superficie construida sobre la cota 0 en 3.558,93 m ² , lo que implicará una superficie total edificada sobre la cota 0 de 32.064,85 m ² .

Fuente: Presentación singularizada en el Vistos N° 2 de la presente Resolución.

- 2.5. Disminución de la superficie predial.** El proyecto aprobado mediante RCA 326/2016 contempla una superficie total del terreno de 1.579,37 m², en tanto, el cambio que se pretende introducir al proyecto considera una disminución de dicha superficie de 2,82 m², lo que implicará una superficie total del terreno de 1.576,55 m².

Tabla N° 6. Aumento en la cantidad de silenciadores de escape en la descarga de grupos electrógenos

Referencia	Proyecto aprobado	Modificación(es) proyectada(s)
Considerando 5.2 de la RCA N° 326/2016	<i>"El Proyecto se emplazará en un terreno cuya superficie neta corresponde a 1.579,37 m², sobre los cuales se edificarán 40.057,57 m², de los cuales 4.433,79 m² corresponden a niveles subterráneos y 35.623,78 m² se construirán sobre la cota 0."</i>	Se considera una disminución de la superficie construida de 2,82 m ² , lo que implicará una superficie total de 1.576,55 m ² .

Fuente: Presentación singularizada en el Vistos N° 2 de la presente Resolución.

- 2.6. Aumento de la superficie edificada de niveles subterráneos.** El proyecto aprobado mediante RCA 326/2016 contempla una superficie total edificada de niveles subterráneos de 4.433,79 m², en tanto, el cambio que se pretende introducir al proyecto considera un aumento de dicha superficie de 91,22 m², lo que implicará una superficie total edificada de niveles subterráneos de 4.525,01 m².

Tabla N° 7. Modificación de superficie construida en niveles subterráneos.

Referencia	Proyecto aprobado	Modificación(es) proyectada(s)
Considerando 5.2 de la RCA N° 326/2016	<i>“El Proyecto se emplazará en un terreno cuya superficie neta corresponde a 1.579,37 m², sobre los cuales se edificarán 40.057,57 m², de los cuales 4.433,79 m² corresponden a niveles subterráneos y 35.623,78 m² se construirán sobre la cota 0.”</i>	Considera un aumento de dicha superficie de 91,22 m ² , lo que implicará una superficie total edificada de niveles subterráneos de 4.525,01 m ² .

Fuente: Presentación singularizada en el Vistos N° 2 de la presente Resolución.

- 2.7. Disminución de la superficie total edificada del proyecto:** El proyecto aprobado mediante RCA 326/2016 contempla una superficie total edificada de 40.057,57 m², en tanto, el cambio que se pretende introducir considera una disminución de dicha superficie de 3.467,71 m², lo que implicará una superficie total edificada del proyecto de 36.589,86 m².

Los proponentes señalan que esta disminución de la superficie total edificada del proyecto permite ajustarse a la superficie con que quedará reflejada la construcción del inmueble en sus permisos municipales.

Tabla N° 8. Modificación de superficie total edificada.

Referencia	Proyecto aprobado	Modificación(es) proyectada(s)
Considerando 5.2 de la RCA N° 326/2016	<i>“El Proyecto se emplazará en un terreno cuya superficie neta corresponde a 1.579,37 m², sobre los cuales se edificarán 40.057,57 m², de los cuales 4.433,79 m² corresponden a niveles subterráneos y 35.623,78 m² se construirán sobre la cota 0.”</i>	Considera una disminución de dicha superficie de 3.467,71 m ² , lo que implicará una superficie total edificada del proyecto de 36.589,86 m ² .

Fuente: Presentación singularizada en el Vistos N° 2 de la presente Resolución.

- 3.** Que, para efectos de despejar en la especie si el Proyecto sometido a consulta debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se analizó la siguiente tipología 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.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas”.

- 4.** Que, por otra parte, el artículo 2° letra g) del RSEIA 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 RSEIA, 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 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 calificados ambientalmente, constituye un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del RSEIA.

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, de acuerdo a las características del proyecto, la modificación en cuestión no constituye un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del RSEIA. Lo anterior en virtud de que el proyecto sólo contempla la disminución del número de estacionamientos en 2 unidades, el aumento del número de viviendas en 35 departamentos, el aumento del número de bodegas en 58 unidades, la disminución de la superficie edificada sobre la cota 0, la disminución de la superficie total del terreno, el aumento de la superficie edificada de niveles subterráneos y la disminución de la superficie total edificada, todo en valores no sustanciales, por lo que no cumple por sí solo con lo señalado en el literal h.1.3 del artículo 3° del Reglamento del SEIA, no configurándose su ingreso al SEIA.
 - 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 no es aplicable, pues el proyecto original, como se ha indicado precedentemente, cuenta con Resolución de Calificación Ambiental favorable y la modificación consultada no constituye un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del RSEIA, tal como se analizó en el punto precedente.
 - 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 la modificación propuesta, consistente en: la disminución del número de estacionamientos en 2 unidades, el aumento del número de viviendas en 35 departamentos, el aumento del número de bodegas en 58 unidades, la disminución de la superficie edificada sobre la cota 0, la disminución de la superficie total del terreno, el

aumento de la superficie edificada de niveles subterráneos y la disminución de la superficie total edificada, cambios que no modifican sustantivamente la extensión, magnitud y duración de los impactos ambientales del proyecto calificado ambientalmente favorable mediante la RCA N° 326/2016.

Lo anterior, en virtud que se disminuyen partes y obras del proyecto, la superficie construida que se aumenta es mínima, y las modificaciones de las emisiones atmosféricas y acústicas se mantienen dentro de los límites establecidos en la normativa vigente.

A este respecto, es preciso agregar que los proponentes señalan que las obras planteadas no conllevan un aumento de la generación de material particulado (MP) resuspendido por fuentes móviles y de área, así como tampoco implican un aumento de los gases producto de la combustión interna de motores de los vehículos o la maquinaria.

De este modo, las emisiones se encontrarían dentro de los parámetros establecidos en la RCA N° 326/2016.

Además, agregan respecto a las emisiones acústicas, que no se generarán modificaciones respecto de la estimación de emisiones de ruido, debido a que éstos no inciden en el diseño del edificio en cuanto a su ubicación en el terreno ni considera otras actividades potencialmente emisoras no evaluadas previamente que pudiesen incrementar su magnitud. Asimismo, el proyecto contempla y se encuentra desplegando todas las medidas de contención de ruido evaluadas y autorizadas ambientalmente, lo que permite ajustarse a los términos evaluados.

Finalmente, respecto de los residuos sólidos, señalan que se generarán los mismos tipos de residuos declarados en la evaluación ambiental del proyecto aprobado por RCA N° 326/2016. El proyecto no sufre modificaciones sustantivas en términos de volumen. En este sentido, se generan 214 m³ menos de escarpe, 2115 m³ menos de excavaciones, los escombros serán dispuestos de acuerdo al mismo procedimiento considerado en la evaluación ambiental, con terceros autorizados, tanto para su transporte como para su disposición final.

- 5.4 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.

En cuanto a este criterio, 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 “Modificaciones Conde del Maule 4160” no corresponde a un cambio de consideración** en los términos definidos en el artículo 2° letra g) del RSEIA, por lo tanto, el Proyecto no requiere someterse obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución.
7. Que, en atención a lo anterior,

RESUELVO:

1. **Que, el Proyecto “Modificaciones Conde del Maule 4160”, no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución,** en consideración 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 don Armando Ide Nualart y don Daniel Bossonney Chauvaud, en representación de Inmobiliaria Conde del Maule 4160 S.A., 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. 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 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 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. 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 a los Proponentes, 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 CORREO ELECTRÓNICO AL PROPONENTE Y ARCHÍVESE



**ANDELKA VRSALOVIC MELO
DIRECTORA REGIONAL
SERVICIO DE EVALUACION AMBIENTAL
REGION METROPOLITANA DE SANTIAGO**

KOV/NVU/CQR

Distribución:

- Armando Ide Nualart y Daniel Bossonney Chauvaud, en representación de Inmobiliaria Conde del Maule 4160 S.A. Correo electrónico: proyectos@suksa.cl

C.c.:

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA
- Expediente del proyecto 119-P-19
- Oficina de Partes
- Archivo, SEA ID Gdoc N° 14.222/19

