

**REPÚBLICA DE CHILE  
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL  
DIRECCIÓN REGIONAL  
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL  
BERNARDO O'HIGGINS**

**SE PRONUNCIA SOBRE CONSULTA DE  
PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA  
"EDIFICIO PLAZA EL COBRE",  
PRESENTADA POR INMOBILIARIA VDA  
RANCAGUA S.A.**

**RESOLUCIÓN EXENTA N°: 00135**

**RANCAGUA, 23 MAY 2019**

**VISTOS:**

1. La Carta S/N° que consulta sobre la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, "SEIA") y los antecedentes que la acompañan, respecto a la ejecución de un proyecto nuevo denominado "Edificio Plaza El Cobre" (en adelante, "Proyecto"), presentada con fecha 29 de enero de 2019, a la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins (en adelante "SEA Región de O'Higgins"), por la sociedad Titular Inmobiliaria VDA Rancagua S.A., representada legalmente por don Mauricio Moya Mac-Kay (en adelante, el "Proponente").
2. La Carta N° 82 de fecha 14 de febrero de 2019, remitida por el SEA Región de O'Higgins, solicitando al Proponente otorgar mayores antecedentes técnicos de fondo respecto al proyecto.
3. La Carta S/N° de fecha 22 de febrero de 2019, formalizada en oficina de partes con fecha 28 de febrero de 2019, ante la Dirección Regional del SEA Región de O'Higgins, mediante la cual, el Proponente acompaña los antecedentes solicitados en respuesta a la Carta individualizada en el Visto N°2.
4. El Oficio Ordinario N°127 de 4 de marzo de 2019, dictado por el SEA Región de O'Higgins, mediante el cual, solicita el pronunciamiento a los organismos de la administración del estado con competencia ambiental que indica (en adelante "OAECCA"), respecto al proyecto.
5. El Oficio Ordinario N°101 de 18 de marzo de 2019, remitido por el Seremi de Medio Ambiente de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, mediante el cual se pronuncia sobre el proyecto, en respuesta al Of. Ordinario N°127 individualizado en el Visto anterior.
6. El Oficio Ordinario Alcaldía N°1.538, SECPLAC N° 54, A.U. N° 15, de 21 de marzo de 2019, remitido por la Ilustre Municipalidad de Rancagua, mediante el cual se pronuncia sobre el proyecto, en respuesta al Of. Ordinario N°127 individualizado en el Visto anterior.

7. La Carta N° 165 de fecha 25 de marzo de 2019, remitida por el SEA Región de O'Higgins, solicitando al Proponente complementar los antecedentes técnicos de fondo en función de los Oficios individualizados en los Vistos N° 5 y 6.
8. La Carta S/N° de fecha 8 de abril de 2019, formalizada en oficina de partes con fecha 10 de abril de 2019, ante la Dirección Regional del SEA Región de O'Higgins, mediante la cual, el Proponente acompaña los antecedentes solicitados en respuesta a la Carta individualizada en el Visto N°7.
9. El Oficio Ordinario N°193 de 11 de abril de 2019, dictado por el SEA Región de O'Higgins, mediante el cual, solicita un nuevo pronunciamiento a los organismos de la administración del estado con competencia ambiental que indica.
10. 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"*.
11. 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, que establece el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, "RSEIA"); en el D.F.L. N°1/19.653 que Fija el Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de 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 N°119046/194/2018 del Servicio de Evaluación Ambiental, de fecha 25 de octubre de 2018, mediante el cual se nombra el cargo de Director Regional del SEA Región de O'Higgins; y en 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, el proyecto "Edificio Plaza El Cobre", junto a los antecedentes ingresados y presentados ante la Dirección Regional del SEA de la Región de O'Higgins, indican como características del proyecto lo siguiente.
  - i. En términos generales, el proyecto consiste en la construcción de un edificio de 19 pisos, de 55,80 metros de altura, sumado a 5 niveles subterráneos, cuyo destino será habitacional, equipamiento y locales comerciales, considerando la habilitación de 185 departamentos, 4 locales comerciales, 107 oficinas, 240 estacionamientos y una carga de ocupación total de 1010,95 personas aproximadamente, componiéndose por 4 unidades, a saber:
    - a. 5 niveles de subterráneo que albergan todos los estacionamientos y áreas técnicas.
    - b. A nivel del espacio público, se emplazan 4 locales comerciales, acceso a las plantas superiores del edificio y 390,5 m2 de patios interiores con arborización.
    - c. Desde el piso 2° al 7° las plantas se dividen en dos zonas, la de departamentos residenciales y la de oficinas.
    - d. Desde el piso 8° al 18° la torre se hará más delgada albergando únicamente departamentos residenciales y, por último, en el piso 19 se ubica el equipamiento, localizando la piscina exterior, sala de estar y gimnasio.
  - ii. En cuanto a su ubicación territorial, el proyecto se emplazará en un sector urbano, regulado por el Plan Regulador Comunal de Rancagua, específicamente en la calle Capitán Ramón Freire N° 225 y 231 y José Domingo Mujica N°s 8, 24 y 32, ubicándose en la denominada "Zona de Centro Histórico" (CH) de la comuna y ciudad de Rancagua, Región de O'Higgins, según consignan los certificados de informaciones previas N°1340/2018, 1341/2018, 15965/2017, y 15966/2017.

- iii. El edificio ocupará una superficie de terreno de 2.073,08 mt<sup>2</sup>, y edificará una superficie total de 25.900 m<sup>2</sup>.

**Tabla N°1. Coordenadas UTM WGS84, Huso 19 SUR**

PUNTO	ESTE (m)	NORTE (m)
PUNTO 1	340051.13	6217771.14
PUNTO 2	340090.68	6217765.72
PUNTO 3	340086.07	6217726.21
PUNTO 4	340073.41	6217728.45
PUNTO 5	340071.07	6217708.93
PUNTO 6	340043.43	6217713.09
PUNTO 7	340046.96	6217748.44
PUNTO 8	340048.63	6217748.65
PROYECCION UTM / WGS84 / HUSO 19 SUR		

**Figura N°1. Emplazamiento y ubicación del proyecto**



- iv. Que, el edificio contempla la construcción diferenciada de acuerdo a las diferentes plantas, considerando locales comerciales, oficinas y departamentos, conforme se expone en el siguiente cuadro consignado en los planos de superficie.

**Figura N°2. Unidades por Planta**

PISO	LOCALES COMERCIALES	OFICINAS	DEPARTAMENTOS
PISO 1	4 UNIDADES	—	—
PISO 2	—	—	8 UNIDADES
PISO 3	—	22 UNIDADES	9 UNIDADES
PISO 4	—	22 UNIDADES	9 UNIDADES
PISO 5	—	21 UNIDADES	9 UNIDADES
PISO 6	—	21 UNIDADES	9 UNIDADES
PISO 7	—	21 UNIDADES	9 UNIDADES
PISO 8	—	—	12 UNIDADES
PISO 9	—	—	12 UNIDADES
PISO 10	—	—	12 UNIDADES
PISO 11	—	—	12 UNIDADES
PISO 12	—	—	12 UNIDADES
PISO 13	—	—	12 UNIDADES
PISO 14	—	—	12 UNIDADES
PISO 15	—	—	12 UNIDADES
PISO 16	—	—	12 UNIDADES
PISO 17	—	—	12 UNIDADES
PISO 18	—	—	12 UNIDADES
TOTAL UNIDADES	4 UNIDADES	107 UNIDADES	185 UNIDADES

- v. Que, a su vez, se contempla la construcción de 240 unidades de estacionamientos, distribuidas de la siguiente manera.

**Figura N°3. Destino de estacionamientos**

PISO	DESTINO COMERCIO	DESTINO SERVICIOS	DESTINO HABITACIONAL	CANTIDAD ESTACIONAMIENTOS
SUBTERRANEO 1	E01 A E06 6 UNIDADES	E07 A E23 17 UNIDADES	—	23 UNIDADES
SUBTERRANEO 2	—	E24 A E66 43 UNIDADES	E67 A E79 13 UNIDADES	56 UNIDADES
SUBTERRANEO 3	—	—	E80 A E135 56 UNIDADES	56 UNIDADES
SUBTERRANEO 4	—	—	E136 A E192 57 UNIDADES	57 UNIDADES
SUBTERRANEO 5	—	—	E193 A E240 48 UNIDADES	48 UNIDADES
	6 UNIDADES	60 UNIDADES	174 UNIDADES	240 UNIDADES

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”.

A su vez, el referido artículo contiene 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 D.S. N° 40 de 2012, del Ministerio de Medio Ambiente, RSEIA.

3. Que, la Ley N°19.300 establece en su artículo 10 aquellos proyectos que ingresan al SEIA, señalando lo siguiente:

*Letra h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.*

*Letra 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.*

4. Que, para efectos de despejar en la especie si el proyecto debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se han tenido a la vista las tipologías antes mencionadas, las cuales son desarrolladas en la letra h) y p) del artículo 3° del D.S. N°40 del 2012 del MMA, RSEIA, conforme señala:

*Letra 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 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.*

*Letra 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.*

5. Que, en atención a los literales anteriormente citados, esta Dirección Regional del SEA, procedió a realizar el siguiente análisis desglosado en la respectiva tipología de ingreso al SEIA, en relación al Proyecto “Edificio Plaza El Cobre”;

*Letra 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;*

El presente Proyecto se emplaza en una zona urbana consolidada regulada en el Plan Regulador Comunal de Rancagua, comprendida dentro del damero fundacional. Específicamente, según se constata en los certificados de informaciones previas presentados, el edificio estará ubicado en la calle Capitán Ramón Freire N° 225 y José Domingo Mujica N°s 8, 24 y 32, en la denominada “Zona de Centro Histórico” (CH) de la comuna y ciudad de Rancagua, Región de O’Higgins. Consecuencialmente, se consigna en los planos de superficie entregados por el Titular, que los lotes requeridos para el desarrollo del proyecto están identificados con el ROL avalúo SII 31-1, 31-16 al 31-18.

Dicho lo anterior, el Titular acompaña el Certificado de Factibilidad de Agua Potable, bajo el N°201801006552, en el que se consigna efectivamente que Inmobiliaria VDA Rancagua

S.A., tiene derecho a solicitar un arranque de agua potable y empalme a la red pública de alcantarillado en la cantidad y de acuerdo a las condiciones que indica.

En conclusión, el Titular no se vería en este supuesto, pues el proyecto no se emplaza en un área de extensión urbana o rural, y tampoco requiere la ejecución de un sistema propio de producción, distribución de agua potable y/o 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;*

Conforme se ha desarrollado la descripción del Proyecto, y conforme se consigna en los planos de diseño y certificados de informaciones previas adjuntos en su presentación, el edificio estará ubicado en la calle Capitán Ramón Freire N° 225 y José Domingo Mujica N°s 8, 24 y 32, enfrentando las mismas. Por lo anterior, la construcción del edificio no comprende la ejecución o incorporación 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*

Respecto a este sub-literal, se ha consignado tanto en los planos de edificación, como en la descripción del proyecto, que el edificio corresponde a una edificación de equipamiento y uso mixto, es decir, está destinado a la instalación de locales comerciales, oficinas y departamentos en una sola unidad. Así, el diseño del edificio comprende la construcción de 4 unidades comerciales, 107 oficinas y 185 departamentos. Respecto a esto último, no se superaría el umbral de 300 viviendas (o departamentos), necesarios para requerir su ingreso obligatorio al SEIA.

*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.*

Conforme se ha descrito, el edificio efectivamente comprende un segmento destinado a la construcción de locales comerciales y oficinas. Por lo anterior, se le ha requerido al Titular que realice el cálculo de carga de ocupación dispuesto en el artículo 4.2.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción para justificar la inaplicabilidad de este literal. A este respecto, el plano EPC-101 acompañado con fecha 10 de abril de 2019, establece que la carga ocupacional total del proyecto, incluyendo las viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas y recintos técnicos, sería de 1010,95 personas, no cumpliéndose la capacidad requerida para su ingreso obligatorio al SEIA. Por otro lado, respecto a la cantidad de estacionamientos, se declara una cantidad total de 240 estacionamientos, todos subterráneos, y que incluyen aquellos que son destinados a comercio, servicios y residenciales.

*Letra 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.*

Conforme se ha reconocido por el Titular, y contrastado con los certificados de informaciones previas presentados para tal efecto, efectivamente las obras de ejecución del proyecto, y el edificio propiamente tal, se encuentran ubicados en una zona denominada "Centro Histórico" de Rancagua, de acuerdo al texto refundido de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Rancagua, área que comprende el cuadrante fundacional definido por los Ejes de la Av. Libertador B. O'Higgins, Av. Ramón Freire, Av. Capital Antonio Millán y Av. General José de San Martín.

Sin perjuicio de lo anterior, este servicio ha podido constatar, que dicha categoría, no representa un área de protección oficial contemplada en el Oficio D.E. N° 161.081, de fecha 17 de agosto de 2016, de la Dirección Ejecutiva del SEA, que complementa el Oficio D.E. N° 130844, de fecha 22 de mayo de 2013, respecto al instructivo uniforme sobre “*Criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación Ambiental, e instruye sobre la materia*”, ni tampoco, por cierto, de aquellas enunciadas en el Dictamen N°4000 de 2016 de la Contraloría General de la República, concluyéndose que este literal no sería aplicable a su respecto.

6. Que, en virtud de lo precedentemente expuesto,

**RESUELVO:**

1. Que, el nuevo Proyecto “Edificio Plaza El Cobre”, presentado por la sociedad Titular Inmobiliaria VDA Rancagua S.A., representada legalmente por el señor Mauricio Moya Mac-Kay, 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 Inmobiliaria VDA Rancagua S.A., representada legalmente por el señor Mauricio Moya Mac-Kay, 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 o permisos sectoriales necesarios 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.

Antes de notificarse por carta certificada y archívese.



PEDRO PABLO MIRANDA ACEVEDO

DIRECTOR REGIONAL

SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

CHN/SP/CM  
OFPAR/2019/RES058

**Destinatario (correo certificado):**

- Sr. Mauricio Moya Mac-Kay, representante legal de Inmobiliaria VDA Rancagua S.A., Rosario Norte N°555, Of: 704, comuna de Las Condes, Santiago, Región Metropolitana. [mbaeza@vda.cl](mailto:mbaeza@vda.cl) [cvalenzuela@cubillosevans.cl](mailto:cvalenzuela@cubillosevans.cl)

**C.c.:**

- SEREMI de Transporte y Telecomunicaciones, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- SEREMI de Salud, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.

- SEREMI de Medio Ambiente, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- SEREMI MINVU, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Dirección Regional de la SEC, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Dirección Regional SERVIU, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- D.O.M de la Ilustre Municipalidad de Rancagua.
- Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Rancagua.
- Oficina Regional de la Superintendencia del Medio Ambiente, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Expediente e-Pertinencias. Proyecto Nuevo "Edificio Plaza El Cobre". ID PERTI- 2019-298.
- Expediente papel consulta de pertinencia de ingreso al SEIA 2019 Proyecto nuevo "Edificio Plaza El Cobre". (Carpeta N°11/2019).
- Oficina de Partes, SEA Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.