



**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA, PROYECTO "CONDominio INDUSTRIAL EL GUANACO".**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 0146**

**SANTIAGO, 06 ABR 2017**

**VISTOS:**

- 1.- La Carta ingresada con fecha 29 de diciembre de 2016, ante la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante "SEA RM"), mediante la cual, el señor Aníbal Irrarrázabal Riesco en representación de Inmobiliaria Transinmobiliaria S.A y el señor Sergio Lacámara Guzmán en representación de Inmobiliara El Trébol 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 "Condominio Industrial El Guanaco" (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, 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; en el Decreto Supremo N° 131, de fecha 01 de agosto de 1996, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que declara Zona Saturada por Ozono, Material Particulado Respirable, Partículas en Suspensión y Monóxido de Carbono y Zona Latente por Dióxido de Nitrógeno, al área que indica; en la Resolución Exenta N° 279, de fecha 03 de abril de 2017, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, por la cual se nombra a la Señora Valeria Essus Poblete como Directora Regional Subrogante del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana; 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, con fecha, 29 de diciembre del 2016, el señor Aníbal Irrarrázabal Riesco en representación de Inmobiliaria Transinmobiliaria S.A y el señor Sergio Lacámara Guzmán en representación de Inmobiliara El Trébol S.A., consultan respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto "Condominio Industrial El Guanaco". De acuerdo a los antecedentes presentados por los Proponentes, el Proyecto corresponde a:
  - 1.1. La materialización de obras de urbanización y edificaciones complementarias que conformarán un condominio tipo B, para su posterior comercialización como sitios para autoconstrucción. El uso que se dará al loteo será exclusivamente industrial y de equipamiento.

**1.2. La urbanización del terreno considera lo siguiente:**

- Construcción de vialidades interiores privadas;
- Áreas verdes;
- Equipamiento;
- Edificios Complementarios (Portería de control de acceso, camarines para área deportiva, oficina de administración deportiva, quincho);
- Pavimentación;
- Sistema de Aguas Lluvias;
- Red de agua potable y alcantarillado (conexión a empresa sanitaria del sector);
- Red eléctrica y de corrientes débiles.

**1.3. El Proyecto se localizará en la calle Av. El Guanaco N° 4947, comuna de Huechuraba, Región Metropolitana. Las coordenadas de referencia para el Proyecto son: 345.703m E y 6.306.467m S.**

**1.4. El Proyecto se desarrollará en un terreno con una superficie total de 89.337,2m<sup>2</sup>, contemplando 23 lotes con una superficie promedio de 3.000 m<sup>2</sup>, que van desde los 2.065 m<sup>2</sup> hasta los 4.195 m<sup>2</sup>. El Proyecto además contará con diferentes áreas, entre ellas:**

- Lotes para autoconstrucción;
- Portería de control de acceso;
- Oficina de administración de condominio;
- Áreas verdes;
- Baños, quincho y multicancha;
- Un lote con destino equipamiento, cedido según lo exigido por el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

**1.5. Las superficies que considera el Proyecto se presentan en la siguiente tabla:**

**Tabla 1. Cuadro resumen de superficies del Proyecto**

Descripción	Superficie (m <sup>2</sup> )
Subtotales Lotes (23 lotes)	70.608,0
Vialidad interior	8.883,3
Áreas verdes, deporte y recreación	7.337,0
Equipamiento	2.509,1
Superficie Total	89.337,2
<b>Construcciones Complementarias</b>	
Portería	30
Quincho/administración	300
Total	330

Fuente: Tabla 1, del punto 2.1 de la presentación singularizada en el Vistos N°1

**1.6. De acuerdo al CIP N°556 de fecha 05 de diciembre de 2016, emitido por la Ilustre Municipalidad de Huechuraba, el Proyecto se encuentra en un área urbana, correspondiente a una Zona ZC3 Residencial Mixto (Santa Elena Sur-El Salto), en donde se permite el Uso de Industria Inofensiva. De acuerdo al CIP antes señalado, el terreno donde se desarrollará el Proyecto se encuentra afecto a utilidad pública por ensanche de Avenida El Guanaco.**

**1.7. De acuerdo a lo declarado por los Proponentes, la vialidad interior proyectada corresponde a vialidad interna, la que corresponde a una calle de carácter privado, por lo que en ningún caso se contempla la incorporación al dominio de uso público de una vía troncal o expresa.**

4. Que, al respecto, esta Dirección Regional estima que el Proyecto “Condominio Industrial El Guanaco” **no debe ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en razón de las siguientes consideraciones:

4.1 Que, del análisis efectuado para determinar si las actividades consultadas se enmarca en las situaciones descritas en el literal e.3) del artículo 3° del RSEIA, se puede señalar que de acuerdo a lo señalado por el Proponente, el Proyecto cuenta con 32 estacionamientos para vehículos livianos y no considera estacionamientos para vehículos pesados, el Proyecto sólo considera andenes de carga y descarga, por lo tanto no cumple con lo establecido en el señalado literal.

4.2 Que, del análisis efectuado para determinar si las actividades consultadas se enmarcan en las situaciones descritas en el literal h.2) del artículo 3° del RSEIA, se puede señalar lo siguiente:

El Proyecto no cumple con lo establecido en el literal h.2), debido a que éste no superará el 5% de la emisión diaria de algún contaminante causante de la saturación o latencia en la Región Metropolitana de acuerdo a lo indicado mediante Decreto Supremo N° 131, publicado en el Diario Oficial el 01 de agosto de 1996, y que el Proyecto no contempla urbanizaciones y/o loteos con destino industrial, con una superficie igual o mayor a veinte hectáreas (20 ha), puesto que el proyecto se emplazará en una superficie de 8,9 hectáreas.

5. Que, en virtud lo anterior,

#### RESUELVO:

1. **Que, el Proyecto “Condominio Industrial El Guanaco”, 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 el considerando N°1 de la presente Resolución.
2. Este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por los señores Aníbal Irrázabal Riesco y Sergio Lacámara Guzmán, 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 del Proyecto sometido a consulta, debiendo cualquier alteración ser consultada a este Servicio.

- 1.8. El Proyecto considera 32 estacionamientos para vehículos livianos y andenes de carga y descarga.
- 1.9. De acuerdo a lo indicado por los Proponentes, el Proyecto considera las siguientes fases:
- Fase de construcción: corresponderá al despeje del área del proyecto, la pavimentación de accesos viales e implementación de sistemas de aguas lluvias de las calles interiores, instalación del sistema eléctrico, conexiones al alcantarillado y agua potable, áreas verdes y la conformación de los 23 lotes.
  - Fase de Operación: corresponderá a la comercialización de los 23 lotes proyectados.
  - Fase de Cierre: el proyecto no contempla fase de abandono.
- 1.10. En su presentación singularizada en el Vistos N°1 los Proponentes indican: “El uso dado a este loteo será exclusivamente industrial y de equipamiento de acuerdo a lo permitido por el instrumento de planificación urbana que rige el área y solo podrán instalarse actividades de carácter inofensivo”.
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 ya citado 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 RSEIA.
3. Que, para efectos de despejar en la especie si el Proyecto “Condominio Industrial El Guanaco”, debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se han tenido a la vista las siguientes tipologías del artículo 3° del RSEIA:
- 3.1. La letra e) del artículo 3° del Reglamento del SEIA, “aeropuertos, terminales de buses, camiones y ferrocarriles, vías férreas, estaciones de servicio, autopistas y los caminos públicos que puedan afectar áreas protegidas.
- e.3 Se entenderá por terminales de camiones aquellos recintos que se destinen al estacionamiento de camiones que cuente con infraestructura de almacenaje y transferencia de carga y cuya capacidad sea igual o superior a cincuenta (50) sitios para el estacionamiento de vehículos medianos y pesados.”*
- 3.2. La 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.2.) Se entenderá por proyectos industriales aquellas urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a veinte hectáreas (20 ha); o aquellas instalaciones industriales que generen una emisión diaria esperada de algún contaminante causante de la saturación o latencia de la zona, producido o generado por alguna(s) fuente(s) del proyecto o actividad, igual o superior al cinco por ciento (5%) de la emisión diaria total estimada de ese contaminante en la zona declarada latente o saturada, para ese tipo de fuente(s).”*



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. 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 CERTIFICADA AL PROPONENTE Y ARCHÍVESE**

  
  
**VALERIA ESSUS POBLETE  
DIRECTORA REGIONAL (S)  
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL  
REGIÓN METROPOLITANA**

  
GVV/MAC/ACP

Distribución:

- Señor Sergio Lacámara Guzmán, representante legal de Inmobiliaria El Trébol S.A., Avenida Santa María N° 5888, comuna de Vitacura;
- Señor Aníbal Irrázabal Riesco, representante legal de Transinmobiliaria S.A., Avenida Santa María N° 5888, comuna de Vitacura.

C.c.

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente del Proyecto 200-P-16
- Oficina de Partes.
- Archivo, SEA ID Gdoc N° 30.754/16.

