



**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA, PROYECTO "EDIFICIO ZAMORA 4464"**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 0418**

**SANTIAGO,**

**12 SEP 2017**

**VISTOS:**

- 1.- La Carta ingresada con fecha 20 de julio del 2017 ante esta Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante "SEA RM"), mediante la cual el señor Rodrigo Erenchun y el señor Edmundo Luchsinger, ambos Representantes Legales de Almagro S.A., (en adelante el "Proponente"), consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del proyecto denominado "Edificio Zamora 4464" (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"), que Aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "RSEIA") y sus modificaciones; 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 D. S. N° 47 de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que Fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; 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 y en las demás normas jurídicas que rigen la materia y en la Resolución Exenta N° 279, de fecha 03 de abril de 2017, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental.

**CONSIDERANDO:**

- 1.- Que, con fecha 20 de julio del 2017, se consultó respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto denominado "Edificio Zamora 4464". De acuerdo a los antecedentes presentados por el Proponente, el Proyecto consistiría en lo siguiente:
  - 1.1. Construcción de un edificio de 10 pisos (9 pisos más piso retirado) y 3 subterráneos, con 54 unidades habitacionales en total, 103 estacionamientos vehiculares y 58 estacionamientos para bicicletas.
  - 1.2. Respecto de las instalaciones y su ubicación:
    - El primer piso contará con cicleros, sector de acopio de basura, sala de conserjería, lavandería, departamentos y estacionamientos de visita.
    - Los subterráneos contarán con estacionamientos vehiculares, estanques y bombas de agua.
  - 1.3. El Proyecto se emplazará en un terreno de 2.416 m<sup>2</sup> (0,2416 hectáreas) y la superficie total construida corresponderá a 10.605,91 m<sup>2</sup>.

- 1.4. El Proyecto se localizará en la comuna de La Condes, Provincia de Santiago, Región Metropolitana, entre las calles Martín de Zamora y Soria (figura 1, Carta singularizada en el Vistos 1).

Las coordenadas UTM DATUM WGS 84 del terreno, son las siguientes:

Tabla N°1: Coordenadas del Proyecto.

Vértice	Norte (m)	Este (m)
1	6.300.940	353.077
2	6.300.956	353.098
3	6.300.888	353.146
4	6.300.868	353.119
5	6.300.900	353.096
6	6.300.900	353.099

Fuente: Tabla 1, Carta singularizada en el Vistos 1.

La dirección y Roles correspondientes a cada uno de los predios que forman parte del Proyecto son:

Tabla N°2: Dirección y ROL de los predios.

CIP N°	Dirección	ROL SII N°
1449/2016	Martín de Zamora N° 4452	614-16
1450/2016	Martín de Zamora N° 4470	614-17
1456/2016	Soria N° 867	614-5
1455/2016	Soria N° 877	614-6
1453/2016	Soria N° 881	614-7
1452/2016	Soria N° 887	614-8
1451/2016	Soria N° 893	614-9

Fuente: Certificados de informaciones Previas adjunto en los Anexos de la presentación singularizada en el Vistos 1.

- 1.5. De acuerdo a los Certificados de Informaciones Previas (CIP) N°1449/2016, N°1450/2016, N°1456/2016, N°1455/2016, N°1453/2016, N°1452/2016 y N°1451/2016, emitidos por la I. Municipalidad de Las Condes (adjuntos en el Anexo Certificados de la presentación singularizada en el N° 1 de los Vistos), el Proyecto se emplaza en una zona urbana definida como Zona UV1- Vivienda y UVO- Vivienda y Oficina, permitiendo el desarrollo de este tipo de proyectos. Los Certificados de Informaciones Previas indican que las propiedades se encuentran afectas a declaratoria de utilidad pública por ensanche de la vialidad, a excepción del CIP N°1449/2016 que señala que la propiedad no se encuentra afecta a utilidad pública.
- 1.6. El Proyecto cuenta con Permiso de Edificación N°49 de fecha 05 de junio del 2017, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, el cual indica la construcción de un edificio de 9 pisos, más piso retirado, sala de máquinas y 3 subterráneos con un total de 54 viviendas, 103 estacionamientos para vehículos y 58 para bicicletas y una superficie total edificada de 10.605,91 m<sup>2</sup>.
- 1.7. Según consta en el Certificado N° 001409 de fecha 06 de diciembre del 2016 otorgado por la empresa sanitaria del sector (adjunto en el Anexo Certificados de la presentación singularizada en el N° 1 de los Vistos), existe factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas para una población total estimada de 216 personas, con un consumo diario total estimado de 65 m<sup>3</sup> para el terreno ubicado en calle Soria N° 867, 877, 881, 893 esquina calle Martín de Zamora N° 4470, 4452.
- 1.8. En cuanto a accesos viales, el Proyecto contará con un acceso peatonal y uno vehicular por calle Soria y uno vehicular por calle Martín de Zamora, los que se diseñarán de acuerdo a la normativa vigente para accesos a la propiedad privada. De acuerdo a lo señalado en el artículo 2.4.3 de la OGUC el Proyecto no requiere

de la presentación de un Estudio de Impacto Vial, por cuanto proyecta 103 estacionamientos.

1.9. La fase de construcción se estima en 18 meses y se realizará en una etapa. Todas las faenas de preparación del terreno, excavaciones, compactación, nivelación y construcción del Proyecto serán realizadas de modo de no afectar negativamente el entorno y se realizarán solamente dentro de los horarios autorizados por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Las Condes.

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 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 denominado “Edificio Zamora 4464” debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se han tenido a la vista las siguientes tipologías 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.1.1. 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 igual o superior a hectáreas (7 ha) o consulten construcción de trescientas (300) o más viviendas;*

*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, al respecto, esta Dirección Regional estima **que el Proyecto denominado “Edificio Zamora 4464” no debe ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en razón de las siguientes consideraciones:

4.1. En relación a lo establecido en el literal h.1.1., del artículo 3° del RSEIA, cabe considerar que el Proyecto cuenta factibilidad de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, según consta en el certificado N° 001409 de fecha 06 de diciembre del 2016 emitido por la empresa concesionaria del servicio. Cabe señalar que, según CIP N°1449/2016, N°1450/2016, N°1456/2016, N°1455/2016, N°1453/2016, N°1452/2016 y N°1451/2016, emitidos por la I. Municipalidad de Las Condes, el área del Proyecto se emplaza en una zona urbana definida como Zona UV1-Vivienda y UVO- Vivienda y Oficina, permitiendo el desarrollo de este tipo de proyectos, por lo tanto, el Proyecto no cumple con el requisito señalado en el literal indicado.

- 4.2. Que, del análisis para determinar si el Proyecto se enmarca en la situación descrita en el literal h.1.2., del artículo 3° del RSEIA, cabe considerar que éste no da lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o trocales. Al respecto, los Certificados de Informaciones Previas, antes singularizados, indican que la propiedad se encuentra afectada a declaratoria de utilidad pública por ensanche de la vialidad, por tanto, el Proyecto no cumple con el requisito señalado en el literal indicado.
  - 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 consiste en la construcción de un edificio con un total de 54 viviendas, emplazados en una superficie 2.416 m<sup>2</sup> (0,2416 hectáreas), por lo tanto el Proyecto no se enmarcaría en lo preceptuado en el mencionado literal.
  - 4.4. Respecto al análisis para determinar si el Proyecto cumple con el requisito del literal h.1.4., del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar que éste consiste en la construcción de un edificio de carácter habitacional, por lo que el Proyecto no se enmarcaría en lo preceptuado en el mencionado literal.
- 5.- Que, en virtud lo anterior,

#### RESUELVO:

- 1.- **Que, el Proyecto denominado “Edificio Zamora 4464”, no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución,** en atención 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 Rodrigo Erenchun y el señor Edmundo Luchsinger, ambos Representantes Legales de Almagro S.A., 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.- 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.
- 5.- 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.

- 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 CARTA CERTIFICADA AL PROPONENTE Y ARCHÍVESE.**



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

*KOV/ACP/MRS*  
KOV/ACP/MRS

**Distribución:**

- Señores Edmundo Luchsinger y Rodrigo Erenchun, en representación de Almagro S.A., Padre Mariano N°277, Comuna de Providencia.

**C.c:**

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente 104-P-17.
- Oficina de Partes.
- GDOC N° 16.208/17.

