



**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE
INGRESO AL SEIA, "PROYECTO RESIDENCIAL
LAS CONDES / LA CABAÑA"**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0393

SANTIAGO, 03 AGO 2016

VISTOS:

- 1.- La Carta ingresada con fecha 06 de abril del 2016 ante esta Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante "SEA RM"), mediante la cual el señor Edmundo Hermosilla Hermosilla, Representante Legal de Sociedad de Rentas Comerciales 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 "Proyecto Residencial Las Condes / La Cabaña" (en adelante el "Proyecto").
- 2.- La Carta N° 0903, de fecha 08 de junio de 2016, de la Dirección Regional de la Región Metropolitana del SEA mediante la cual se solicitan aclaraciones y/o antecedentes adicionales, respecto de la consulta de pertinencia del Visto N° 1.
- 3.- La Carta S/N ingresada con fecha 04 de julio de 2016 ante la Dirección Regional de la Región Metropolitana del SEA, mediante la cual el Proponente acompaña antecedentes solicitados en el Visto anterior.
- 4.- 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"*.
- 5.- 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 Afecta N° 59, de fecha 02 de febrero de 2015, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental.

CONSIDERANDO:

- 1.- Que, con fecha 06 de abril del 2016, se consultó respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto denominado "Proyecto Residencial Las Condes / La Cabaña". De acuerdo a los antecedentes presentados por el Proponente, el Proyecto consistiría en lo siguiente:
 - 1.1. La construcción de dos edificios con destino habitacional, de 9 pisos más 1 piso retirado y 4 subterráneos, con un total de 192 departamentos, 422 estacionamientos para vehículos y 216 para bicicletas.



1.2. Contempla además, 2 locales comerciales en el primer piso y un Centro de Servicio Automotor en el primer subterráneo. La carga ocupacional total de estas áreas, calculada en base al art. 4.2.4 de la OGUC, corresponde en total a 1.102 personas.

1.3. El Proyecto se ubicará en la comuna de Las Condes, Región Metropolitana, específicamente en la Av. Las Condes N° 12.911, Camino San Antonio N° 65, La Cabaña N° 62, Lote N° 5, Loteo Hijueta San Antonio Plano S-7849, ROL SII N° 2432-1. Las coordenadas UTM DATUM WGS 84 huso 19 s del terreno, son las siguientes:

Tabla N°1: Coordenadas del Proyecto.

Vértice	Norte	Este
A	6.306.529,44	359.276,68
B	6.306.561,43	359.382,38
C	6.306.519,55	359.400,61
D	6.306.471,56	359.304,37

Fuente: Punto 1, Carta ingresada con fecha 06/04/2016 singularizada en el Vistos 1.

1.4. Las superficies del Proyecto son las siguientes:

- Total terreno: Bruta: 7.187,09 m²; Neta: 5.981,80 m².
- Edificada bajo terreno: 17.364,71 m².
- Edificada sobre terreno: 16.202,12 m².
- Edificada total: 33.570,83 m².

1.5. De acuerdo al Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° 2328 de fecha 25 de junio de 2016, (actualización del CIP N° 3684 de fecha 23 de septiembre de 2015 mencionado en el Permiso de Edificación N° 24 de fecha 08 de marzo de 2016), emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, adjunto a la presentación singularizada en el N° 3 de los Vistos, el Proyecto se emplaza en una zona urbana. El CIP indica que la propiedad se encuentre afecta a declaratoria de utilidad pública en las vías Las Condes y Camino San Antonio en un ancho variable, por ensache.

1.6. El Proyecto cuenta con Permiso de Edificación N° 24 de fecha 08 de marzo del 2016, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, el cual indica que se otorga permiso para la construcción de 2 edificios de 9 pisos más piso retirado y 4 subterráneos, acogidos a Conjunto Armónico, con una superficie total edificada de 33.570,83 m².

1.7. De acuerdo a certificado N°001095 de fecha 15 de septiembre del 2015 otorgado por la empresa sanitaria del sector, se indica que existe factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, para una población estimada de 450 habitantes y un consumo diario de 59 m³.

1.8. Finalmente, cabe hacer presente que el Proyecto cuenta con un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano aprobado por la Secretaria Regional Ministerial de Transporte y Telecomunicaciones de la Región Metropolitana mediante el ORD. SM/AGD/N° 9264 de fecha 30 de diciembre de 2015.

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 "Proyecto Residencial Las Condes / La Cabaña" 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 "Proyecto Residencial Las Condes / La Cabaña" 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° 001095 de fecha 15 de septiembre del 2015 emitido por la empresa concesionaria del servicio. Cabe señalar que, según CIP N° 2328 de fecha 25 de junio de 2016 emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, el área del Proyecto se emplaza en un área urbana, definida para uso Residencial y de equipamiento (UC2), entre otros, por lo tanto, 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 no da lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales. Respecto de esto último, cabe señalar que el CIP antes singularizado, indica que la propiedad se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública, sin embargo de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 2.2.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C), el propietario de un predio está obligado a ejecutar obras de urbanización cuando se trata de un proyectos acogidos a la Ley N° 19.537, sobre "Copropiedad Inmobiliaria" y cuando se trate de la división de un predio que está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial. En consecuencia, debemos señalar que el Proyecto, si bien se encuentra afecto a declaratoria de utilidad pública, tal como lo señala el CIP, la cesión no implica incorporar una vialidad al dominio de uso público, dado que en este caso la vía es existente. Al respecto, se destaca lo señalado por el Proponente en carta ingresada el 04 de julio de 2016 en relación a la justificación del literal en análisis,



singularizada en el Vistos 3: *"No corresponde al caso, el terreno se emplaza frente a tres vías existentes y con urbanización suficiente, considerando sólo afectación a utilidad pública por ensanche de Av. Las Condes de alrededor de 10 m y por Camino San Antonio de 2,5 m, que en la realidad corresponde a 3,35 m, pero en ningún caso considera apertura de vías..."*.

- 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 dos edificios con 192 unidades de viviendas, emplazados en una superficie Bruta de 7.187,09 m² y Neta de 5.981,80 m², 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 dos edificios, 2 locales comerciales y un Centro de Servicio Automotor. La carga ocupacional total de estas áreas, calculada en base al art. 4.2.4 de la OGUC, corresponde en total a 1.102 personas. Por otra parte, la cantidad total de estacionamientos corresponde a 422, 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 "Proyecto Residencial Las Condes / La Cabaña", 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 Sr. Edmundo Hermosilla Hermosilla, Representante Legal de Sociedad de Rentas Comerciales 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.




GVV/MAC/MRS

Distribución:

- Señor Edmundo Hermosilla Hermosilla, Representante Legal Sociedad Rentas Comerciales S.A., Vitacura N° 5250, Of. 308, Comuna de Vitacura.

C.c.:

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente 40-P-16.
- Oficina de Partes.
- GDOC N° 8.600/16.

