Servicio de Evaluación Ambiental
Región Metropolitana

RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA, PROYECTO "**PROYECTO HABITACIONAL AV. PADRE HURTADO N°59**".
RESOLUCIÓN EXENTA Nº 0306
SANTIAGO, 05 JUL 2017

VISTOS:

1. La Resolución Exenta N° 198/2009, de fecha 10 de marzo de 2009 (en adelante "RCA N° 198/2009"), de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región Metropolitana de Santiago, que califica ambientalmente favorable la Declaración de Impacto Ambiental (en adelante "DIA") del "**Conjunto Habitacional General Velásquez / Alameda)**", presentada por Inmobiliaria PAZ SpA.

2. La Resolución Exenta N° 80/2014, de fecha 06 de febrero de 2014 (en adelante "RCA N° 80/2014"), de la Comisión de Evaluación Región Metropolitana de Santiago, que califica ambientalmente favorable la Declaración de Impacto Ambiental (en adelante "DIA") del "**Conjunto Habitacional General Velásquez**", presentada por Inmobiliaria PAZ SpA.

3. La Carta ingresada con fecha 07 de abril de 2017, ante la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante "SEA RM"), mediante la cual, los señores Ariel Magendzo Weinberger y Andrés Paz Daniels, en representación de Inmobiliaria PAZ SpA. (en adelante el "Proponente") consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del proyecto "**Proyecto habitacional Av. Padre Hurtado N°59**" (en adelante el "Proyecto").

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") y sus modificaciones, que Aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "RSEIA"); en la Ley Nº 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley Nº 19.880, sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; 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 Nº 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, mediante carta de fecha 07 de abril de 2017, el Proponente consulta respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto "**Proyecto habitacional Av.**

Padre Hurtado N°59". De acuerdo a lo indicado por el Proponente en la presentación singularizada en el Vistos N°3, la modificación de proyecto, consiste en la construcción de un edificio de 462 departamentos y una superficie de 28.727m2 de construcción, la cual se explica bajo la siguiente secuencia cronológica:

a) Aprobación Proyecto Global - RCA N°198/2009

El 16 de junio del 2008 ingresó a evaluación ambiental el Proyecto "**Conjunto Habitacional General Velásquez / Alameda**", el cual fue evaluado y calificado favorablemente a través de la Resolución Exenta N°198/2009 ("RCA 198/2009"), emitida por la COREMA Región Metropolitana el 10 de marzo de 2009, con las siguientes características generales:

Tabla 1. Cantidad de departamentos y locales comerciales

Ítem	Departamentos
Torre A	235
Torre B	286
Torre C	397
Torre D	392
Torre E	313
Total	**1.623**
Locales comerciales	11

Fuente: Tabla 1 de la página 6 de la presentación singularizada en el Vistos N°3

Tabla 2. Cuadro de Superficies

Ítem	Superficie (m2)
Terreno	10.239
Total construido	**117.407**

Fuente: Tabla 2 de la página 6 de la presentación singularizada en el Vistos N°3

b) Subdivisión Predial

En marzo de 2008 se llevó a cabo la excavación de gran parte del terreno, la cual se inició preliminarmente y luego se detuvo (mayo de 2008), continuándose con dicha excavación en marzo de 2009. A mediados del año 2009 el Titular decidió detener la construcción iniciada. Posteriormente, el Titular decidió replantear el Proyecto Original, por lo que en el año 2012 el Terreno total fue subdividido en 4 lotes. En base a esta subdivisión de Lotes, de los 1.623 departamentos proyectados en el Proyecto Original se dio la siguiente distribución:

Tabla 3. Superficies de Lotes según subdivisión

Lote	Superficie (m2)	Proyección de departamentos a partir del Proyecto Original
1	3.184,88	372
2	2.545,08	**588**
3	2.609,76	663
4	1.898,94	
Total	10.238,66	1.623

Fuente: Tabla 3 de la página 7 de la presentación singularizada en el Vistos N°3

c) Proyecto en Lotes 3 y 4 - RCA N°080/2014

Con posterioridad a la subdivisión del Terreno original en los 4 lotes señalados en el punto anterior, el Titular elaboró un nuevo plan maestro (o "master plan") para el desarrollo inmobiliario completo a desarrollarse en el Terreno. En base a lo anterior se proyectaron 2 edificios residenciales en los denominados Lotes 3 y 4 (calle Toro Mazote números 64 y 76 respectivamente) para lo cual se obtuvieron los permisos de edificación números 54/2013 y 53/2013 respectivamente de la Ilustre Municipalidad de Estación Central.

Las cantidad de departamentos y superficie construida de estos 2 edificios se presenta en la siguiente Tabla:

Tabla 4. Características de Lote 3 y 4

Ítem	Lote	Departamentos	Superficie del terreno (m2)	Superficie construida (m2)
Toro Mazotte N°64 (originalmente, Torre C)	4	364	4.320	19.442,24
Toro Mazotte N°76 (originalmente, Torre B)	3	481		26.472,22
Total construido		845	4.320	45.914,46

Fuente: Tabla 4 de la página 9 de la presentación singularizada en el Vistos N°3

Dado que la cantidad de departamentos que contemplaban estos 2 edificios era de 845 unidades, superior en un 21,5% (es decir, un aumento en la cantidad de departamentos) respecto de los 663 departamentos originalmente proyectados en estos 2 lotes, el Titular ingresa una nueva DIA al SEIA respecto de estos 2 edificios, lo cual a su vez modificaba la RCA 198/2009. En esa oportunidad, el proyecto presentado se denominó "**Conjunto Habitacional General Velásquez**". De esta manera el 6 de febrero de 2014 se obtiene la RCA N°080/2014. Cabe mencionar que en la RCA N°080/2014 en el Considerando N° 14 se indica que:

"*El Titular debe tener presente que continúa vigente la RCA N°198/2009 de fecha 10 de marzo de 2009 que calificó como ambientalmente favorable el proyecto "Conjunto Habitacional General Velásquez/ Alameda", en lo no modificado por el presente Proyecto*". (Lo subrayado es nuestro).

Además, por medio de la pertinencia que se resolvió mediante la Resolución Exenta N° 118 de fecha 2 de marzo de 2015, se agregaron dos departamentos a una de las torres (correspondiente a la de Toro Mazotte N° 64) quedando ésta con 364 departamentos. Actualmente, las 2 torres mencionadas con anterioridad se encuentran en su fase de operación.

d) Proyecto en Lotes 1

Lote 1: Con posterioridad a la subdivisión del Terreno original en los 4 lotes y la elaboración de un nuevo plan maestro, indicados en el punto anterior. El desarrollo inmobiliario en el Terreno contempla la construcción de un edificio de locales comerciales y oficinas por Avenida Bernardo O´Higgins de 9 pisos menos que los edificios originalmente proyectados en el Lote 1 y además se eliminaba el supermercado. No obstante lo anterior, el 31 de enero de 2014 el Titular procedió a vender el **Lote 1** a un tercero relacionado cuyo gestor y administrador es la sociedad Desarrollo inmobiliario Santolaya S.A. ("Deisa"). El nuevo dueño del Lote 1 obtuvo el permiso de edificación N° 72/2014 de fecha 7 de julio de 2014 y recepción municipal N° 48/2016, proyecto que se ejecutó cumpliendo con todas la normativas aplicables incluyendo el EISTU 0221 de Enero de 2014.

e) Proyecto en Lote 2 "Proyecto habitacional Av. Padre Hurtado N°59"

Finalmente el proyecto singularizado en el visto N° 3 correspondiente a un proyecto residencial en el Lote 2, con un total de 462 departamentos y una superficie total construida de 28.727m2 (permiso de edificación N° 96/2016).

2. Que, la Ley Nº 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 3º del RSEIA.

3. Que, por otra parte, el artículo 2 letra g) del Reglamento del SEIA 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 2º 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 RSEIA, en atención a los siguientes argumentos:

(i) 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 3º del RSEIA, es posible señalar que la modificación propuesta en el considerando 2, no constituye por sí sola un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del Reglamento del SEIA, toda vez que el proyecto no contempla el aumento de viviendas ni de superficie que señala el literal h.1.3 del artículo del artículo 3° del RSEIA.

(ii) En relación al segundo criterio expuesto, relativo a que para los proyectos que se iniciaron de manera posterior a la entrada en vigencia del SEIA, 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 RSEIA, se puede señalar que no aplica este criterio, dado que el proyecto al que se introducirán cambios cuenta con una calificación ambiental favorable mediante la RCA Nº 198/2009 y N° 080/2014 de acuerdo a lo señalado por el Proponente, el Proyecto no cuenta con otras obras o acciones, que lo intervengan o complementen, distintas a la consultada.

(iii) 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, el presente criterio solamente aplica respecto de proyectos o actividades que cuenten con Resolución de calificación ambiental favorable. Considerando los antecedentes presentados por el Proponente, el Proyecto cuenta con Resolución de Calificación Ambiental favorable, sin embargo, no le es aplicable el presente criterio, debido a que:

- La ubicación de las obras o acciones del proyecto, se producen en el mismo predio evaluado ambientalmente y no generan un aumento en relación al proyecto original aprobado en la RCA N°198/2009. Al respecto se presenta en la siguiente tabla un resumen con las principales variaciones respecto del Proyecto Original:

Tabla 5: Comparación Proyecto Original 2009 con Proyecto Final a ejecutarse en el Terreno Completo

Ítem	Proyecto Global RCA 198/2009 (todos los lotes: Lotes 1,2,3 y 4)	Proyecto RCA 080/2014 (Lotes 3 y 4)	Edificio de Oficinas (P.E. 72/2014 y R.F. 48/2016 (Lote 1)	**Edificio Residencial (P.E. 96/2016) (Lote 2)**	Proyecto Final 2017 (Lotes 1, 2, 3 y 4)	Variación
N° de torres	5 Edificios	2	1	**1**	4 Edificios	-1
N° total de departamentos	1.623	845	N/A (*)	**462**	1.307	-316
Superficie total construida (m2)	117.047	45.914	22.831	**28.727**	97.472	-19.575
Lote 1			22.831,45			
Lote 2				**28.726,58**		
Lote 3		26.472,22				
Lote 4		19.442,24				

Fuente: Tabla 5 de la página 12 de la presentación singularizada en el Vistos N°3 .
(*): El proyecto de Oficinas del Lote 1 tiene un total de 15.432 m2 útiles de oficina y no tiene departamentos de vivienda residencial.

De las tabla 5 anterior, se desprende que la modificación incorporada en el Lote 2, correspondiente a 462 departamentos y 28.727m2 de superficie construida, que es menor a los 588 departamentos y 34.242 m2 de superficie originalmente contemplados para dicho Lote 2 en el Proyecto Original. De igual forma la modificación en superficie construida, número de departamentos y torres con respecto al proyecto original aprobado mediante RCA 198/2009, disminuye en magnitud con variaciones de 19.575 m2, 316 departamentos y una torre respectivamente.

- Los contaminantes generados directamente o indirectamente con la ejecución del Proyecto, implica las mismas actividades asociadas a la construcción, ya descritas en el Proyecto Original (aprobado 2009), que se evaluaron en la situación más desfavorable en cuanto a magnitud y duración, por tanto las actividades del respectivo proyecto que se desarrollará dentro del mismo predio evaluado ambientalmente, no representa una modificación sustantiva en relación a emisión de contaminantes. En este sentido, tampoco la modificación de Proyecto implica la compensación de emisiones de acuerdo a la presentación singularizada en el Vistos N°3 que indica que "*Según los resultados presentados en el "Anexo N° 9. Informe de Emisiones Atmosféricas", el Proyecto total, no sobrepasará los límites establecidos en la normativa citada para la fase de Construcción, por lo que no se genera obligación de compensar emisiones. El titular ha implementado todas las medidas señaladas en la RCA N°198/2009 para la fase de construcción*".

En lo relativo al ruido, el proyecto no implica actividades distintas a las descritas en el proyecto original y estas se desarrollarán dentro del mismo predio evaluado ambientalmente.

De acuerdo a las características del Proyecto, el manejo de los residuos, productos químicos u otras sustancias que puedan afectar al medio ambiente, fueron evaluados para el Proyecto en su RCA N°189/2009.

Los únicos residuos líquidos que se generan en la fase de construcción del edificio son aguas servidas, la producción promedio de este tipo de residuos se estima en 30m^3/día que es menor a los 180 m^3/día (acápite 3.2.4 del ICE del proyecto aprobado en la RCA N° 189/2009).

El Proyecto Av. Padre Hurtado Nº59 ni el Proyecto evaluado ambientalmente en la RCA 189/2009 extraen recursos naturales.

En resumen de acuerdo a lo indicado por el Proponente en la presentación singularizada en el Vistos N°3, y que se resume en este considerando, las modificaciones propuestas al proyecto original, no contemplan modificaciones sustantivas, toda vez que los 3 edificios construidos y el edificio aprobado para ser construido en el Terreno (Proyecto Final), finalmente serán de menor envergadura, tanto en superficies como en cantidad de departamentos, y por lo tanto, respecto de estas variables, serán una reducción en magnitud respecto del Proyecto Original contemplado en la RCA 198/2009. Lo mismo ocurre respecto del edificio construido y el edificio por construir (analizados en conjunto) en el terreno no modificado por la RCA 080/2014 (los denominados Lotes 1 y 2), así como si se analiza el edificio por construir en forma individual (en el denominado Lote 2). Por otro lado existe una disminución en cuanto a la afectación de los componentes e impactos ambientales.

(iv) En relación al cuarto criterio expuesto, relativo a que 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, se puede señalar que la modificación propuesta, no generará nuevos impactos ambientales significativos.

6. Que, atendido todo lo aquí expuesto, es posible concluir que **el Proyecto "Proyecto habitacional Av. Padre Hurtado N° 59" no corresponde a un cambio de consideración** del "Conjunto Habitacional General Velásquez" en los términos definidos en el artículo 2° letra g) del RSEIA, esto es, si las obras, acciones o medidas que pretenden intervenir o complementar el proyecto o actividad ya ejecutado, de modo tal que éste sufra cambios de consideración y, por 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 "Proyecto habitacional Av. Padre Hurtado N° 59", no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución,** en

consideración a los antecedentes aportados por el Titular 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 los señores Ariel Magendzo Weinberger y Andrés Paz Daniels, en representación de Inmobiliaria PAZ SpA, 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. Se hace presente que el presente acto no es susceptible de modificar, aclarar, restringir o ampliar la RCA relacionada con el proyecto o actividad original, ni tampoco tiene el mérito de resolver la evaluación ambiental de una modificación al mismo, sino tan sólo 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 del Proyecto sometido 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 Titulares 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.

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 CERTIFICADA AL PROPONENTE Y ARCHÍVESE.

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

Servicio de Evaluación Ambiental
Región Metropolitana

GVV/ACP/RRB

Distribución:

- Señores Ariel Magendzo Weinberger y Andrés Paz Daniels, Representante Legal de Inmobiliaria PAZ SpA., La Concepción N° 191 of 1102, comuna de Providencia.

C.c.

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente del Proyecto 045-P-17.
- Oficina de Partes.
- Archivo, SEA ID Gdoc N° 7.929/17.