

**DECLARA INADMISIBLE CONSULTA DE
PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA,
PROYECTO “MODIFICACIÓN EDIFICIO
RECREO SPA”.**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0092

SANTIAGO

12 FEB 2020

VISTOS:

1. La Resolución Exenta N° 528/2017, de fecha 11 de diciembre de 2017(en adelante “RCA N° 528/2017”), de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana de Santiago, que califica ambientalmente favorable la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto “Edificio Recreo”, del titular Inmobiliaria Recreo 321 SpA.
2. La Resolución Exenta N° 287/2018, de fecha 18 de agosto de 2018, de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana de Santiago que rectifica la RCA N°528/2017.
3. La carta ingresada con fecha 11 de julio de 2019, ante la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante “SEA RM”), mediante la cual el señor Armando Ide Nualart y el señor Guillermo Francisco Bascuñan, en representación de Inmobiliaria Recreo SpA (en adelante los “Proponentes”), consultan la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “SEIA”) del proyecto “MODIFICACIÓN EDIFICIO RECRO-RECRO 321 SPA” (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”), que Aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “RSEIA”); 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 la Resolución Exenta DGDGP N° 669 de fecha 13 de agosto de 2018, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental; y en la Resolución N° 7, de 26 de marzo 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

1. Que, mediante la RCA N° 528/2017 fue calificado ambientalmente favorable el proyecto “Edificio Recreo”, el cual consiste en la construcción de un edificio, de una torre de 30 pisos de altura y 5 niveles subterráneos. Contempla un total de 319 departamentos y 79 estacionamientos vehiculares, en la comuna de Estación Central.
2. Que mediante la Resolución Exenta N°287/2018, se rectificaron algunos errores de copia e inexactitudes en algunos considerandos de la Resolución Exenta N°528/2017.
3. Que con fecha 11 de julio de 2019, los Proponentes solicitan pronunciamiento acerca de la pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto “MODIFICACIÓN EDIFICIO RECRO-RECRO 321 SPA”, que consiste en:

3.1. Ajustar la exigencia contenida en el considerando 8.4 de la RCA N° 528/2017, en específico la contenida en el numeral 1.

<i>8.4. Condiciones de la I.M. de Estación Central respecto a los compromisos voluntarios</i>	
Fase del proyecto a la que aplica.	<i>Construcción y operación</i>
<i>El titular deberá cumplir las siguientes exigencias:</i>	
<i>1. Respecto a la modificación de proyecto que propone el titular, en donde rebajarán de 36 a 30 pisos, y de 408 a 319 departamentos, no podrá iniciar obras hasta no haber obtenido la modificación del respectivo Permiso de Edificación. (...)</i>	
Referencia al ICE para mayores detalles	<i>Oficio Ordinario 1800/24/2017 de fecha 29/11/2017, de la I.M. de Estación Central.</i>

Fuente: Considerando 8.4 RCA N°528/2017, individualizada en los Vistos N° 1 de esta presentación.

Los proponentes señalan textualmente en su solicitud "(...) consideración la pertinencia de si la obtención de la modificación del permiso de edificación pudiese obtenerse antes de la finalización de las obras calificadas ambientalmente, de manera de permitir el inicio de obras al amparo del permiso ya otorgado y que acompaña en Anexo 2."

"En este sentido, comprendiendo la necesaria coherencia que debe existir entre lo autorizado ambientalmente y las autorizaciones sectoriales, y la referida exigencia contenida en la RCA, el Titular con fecha 9 de mayo de 2018 ingresó una solicitud de modificación de permiso de edificación, número de ingreso 1225-18, la cual atendida la excesiva dilación fue retirada con fecha 18 de marzo de 2019, y reingresada con fecha 7 de mayo de 2019, número de ingreso 1352-19. En Anexo 2 se adjuntan todos los antecedentes referidos a la modificación del permiso de edificación.

De esta manera el compromiso incorporado en el numeral 1 del Considerando 8.4 de la RCA impide al titular materializar el proyecto aprobado, lo que contraviene toda la lógica regulatoria que existe entre el sistema de evaluación de impacto ambiental ("SEIA") y los permisos de edificación. Esta razón consiste en que el permiso de edificación se obtiene mediante un trámite paralelo y ajeno al procedimiento de evaluación de impacto ambiental y no tiene incidencia en él. En efecto, este permiso no es un permiso ambiental sectorial ("PAS") de los consagrados en el Reglamento del SEIA, por lo que no existe una vinculación con la evaluación ambiental en términos de tramitación conjunta y plazos de aprobación.

Indica además que, "(...)es esencial tener en consideración que el permiso de edificación concedido por la autoridad competente contempló una mayor de superficie construida así como una mayor cantidad de pisos, por lo que, en ese entendido, si el proyecto aprobado ambientalmente es de una superficie menor, ésta se encuentra incluida en la de aquél y no existe inconveniente en comenzar la construcción antes de obtener la modificación de permiso, aún más considerando que las características constructivas de los subterráneos y primer piso se mantienen intactas e idénticas en relación a las condiciones aprobadas mediante el permiso de edificación inicialmente otorgado. Este último, por tanto, al autorizar una construcción de una magnitud mayor que la que realmente se llevaría a cabo, constituiría una base legítima, en conjunto con la RCA, para iniciar la ejecución de las obras correspondientes y coincidentes entre lo aprobado en dicho Permiso de Edificación y lo solicitado en la respectiva modificación

de Permiso de Edificación, sin perjuicio de seguir adelante con la tramitación de la modificación del aludido permiso.

En consecuencia, resulta de toda lógica que la exigencia en comento sea modificada en cuanto a su temporalidad, es decir, contar con la modificación del permiso previamente a la ejecución de las obras, ya que si bien se estableció con la finalidad de dotar de coherencia a los distintos instrumentos que deben confluir para habilitar al titular para comenzar la ejecución de su proyecto, como se ha dicho, no es un requisito esencial de la RCA establecer el momento en que debe obtenerse. Por lo tanto, si bien el titular tiene el deber legal de obtener la modificación de dicho permiso y la RCA puede hacer alusión a dicha modificación para recalcar la armonía que debe existir en dichos proyectos, se trata de instrumentos independientes y ninguno de ellos tiene la función de establecer una exigencia relativa al tiempo de obtención del otro.”

6. Que, de los párrafos anteriores, se deriva que la solicitud de los Proponentes no corresponde a una consulta de pertinencia por modificaciones al proyecto evaluado, toda vez que dice relación con la oportunidad de iniciar obras antes de la obtención de la modificación del permiso de edificación exigido en concreto por el Municipio, tal como quedó establecido en el Considerando 8.4 de la RCA N°528/2017.
7. Que, sin perjuicio de lo anterior es dable señalar que en el marco de la evaluación ambiental del proyecto “Edificio Recreo” se consideró pertinente hacer presente dicha condición con el objeto de asegurar la disminución tanto de los pisos como de las unidades habitacionales del proyecto para una mejor relación del proyecto con el entorno y así como una mejor relación entre departamentos / estacionamientos.
8. Que, en consecuencia, lo fundamental es que el titular cumpla con la ejecución del proyecto en los términos consignados en la RCA N° 528/2017 en lo que atañe a la descripción del mismo.
9. Que, se hace presente que la Resolución de una consulta de pertinencia no es una autorización, sino un pronunciamiento que se emite sobre la base de los antecedentes entregados que solo determina si los cambios a los que se refiere la consulta (partes, obras y/o acciones del proyecto aprobado) deben o no ser sometidos a evaluación por ser o no de consideración, así también mediante una Resolución de consulta de pertinencia, no es susceptible modificar, aclarar, restringir o ampliar una Resolución de Calificación Ambiental.
10. Que, por su parte, el artículo 41 de la Ley N° 19.880 dispone que “...podrá resolver la inadmisibilidad de las solicitudes de reconocimiento de derechos no previstos en el ordenamiento jurídico o manifiestamente carentes de fundamento.”
11. Que, la solicitud individualizada en el Vistos N° 3, no corresponde a una Consulta de Pertinencia en los términos establecidos en el artículo 26 del RSEIA, en virtud de que no indica en forma clara las modificaciones (partes, obras o medidas del proyecto original que se pretenden ejecutar), careciendo de fundamentos concretos.
12. Que, en atención a lo previamente expuesto,

RESUELVO:

1. **Declarar inadmisibile** la solicitud relativa al “MODIFICACIÓN EDIFICIO RECREO-RECREO 321 SPA” presentada por el señor Armando Ide Nualart y el señor Guillermo Francisco Bascuñan, en representación de Inmobiliaria Recreo SpA.

2. En contra de este acto administrativo podrá deducirse recurso de reposición o jerárquico, según corresponda, dentro del plazo de cinco días contados desde la notificación del presente acto administrativo, de acuerdo al 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.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE POR CORREO ELECTRÓNICO AL PROPONENTE Y ARCHÍVESE.



KARLA OYARZO VELÁSQUEZ
DIRECTORA REGIONAL (S)
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO

KOV/CQR/ACP

Distribución:

- Señor Armando Ide Nualart y señor Guillermo Francisco Bascuñan, en representación de Inmobiliaria Recreo SpA, proyectos@suksa.cl

C.c.

- Expediente del proyecto 152-P-19.
- Oficina de Partes.
- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Archivo, SEA ID Gdoc N° 17.034/19.