

**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE  
INGRESO AL SEIA, PROYECTO “CONJUNTO  
ARMÓNICO LA DEHESA 224”**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 0631**

**SANTIAGO, 20 DIC 2016**

**VISTOS:**

- 1.- La Carta ingresada con fecha 13 de octubre de 2016 ante esta Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante “SEA RM”), mediante la cual el señor Javier Ovalle Letelier, Representante Legal de Inmobiliaria La Dehesa S.A., (en adelante el “Proponente”), consultan respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “SEIA”) del proyecto “Conjunto Armónico La Dehesa 224” (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 Afecta N° 59, de fecha 02 de febrero de 2015, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental; y 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.

**CONSIDERANDO:**

- 1.- Que, con fecha 13 de octubre del 2016, se consultó respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto “Conjunto Armónico La Dehesa 224”. De acuerdo a los antecedentes presentados por el Proponente, el Proyecto consistiría en lo siguiente:
  - 1.1. La construcción de un conjunto armónico de tres edificios con destino habitacional, dos torres para uso de oficinas y una placa comercial, 3 niveles subterráneos para la zona residencial y 7 niveles subterráneos para la zona de equipamiento, contemplando un total de 189 viviendas, 182 oficinas, 6 locales comerciales, con una dotación total para el Proyecto de 999 estacionamientos.
  - 1.2. El Proyecto emplazará en una superficie de terreno neto de 15.730 m<sup>2</sup> y considera una superficie total edificada de 79.702,75 m<sup>2</sup>.
  - 1.3. El Proyecto se ubica en Av. La Dehesa N°224, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, cuyas coordenadas UTM DATUM WGS 84 huso 19 s del terreno, se indican en la siguiente tabla:

Tabla N°1: Coordenadas proyecto.

Vértice	Este	Norte
A	358.903	6.307.370
B	359.037	6.307.420
C	359.074	6.307.315
D	358.923	6.307.252
Centroide	358.987	6.307.333

Fuente: Antecedentes adjuntos a su presentación singularizada en el Vistos 1.

- 1.4. De acuerdo al Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° 01144/2013 de fecha 21 de junio de 2013, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea, adjunto a la presentación singularizada en el N° 1 de los Vistos, el Proyecto se emplaza en el radio urbano de la comuna, en una Zona M y Zona J, que permite uso residencial, equipamiento y de áreas verdes. Se indica también, en el CIP, que la propiedad no se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública.
  - 1.5. El Proyecto cuenta con Permiso de Edificación N°082 de fecha 06 de agosto de 2015 emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea, el cual indica que se otorga permiso para la construcción de 3 edificios de vivienda y 2 edificios de comercio y oficinas, considerando 7 subterráneos y 8 pisos de altura, acogidos a Conjunto Armónico, con una superficie edificada total de 79.702,75 m<sup>2</sup>.
  - 1.6. De acuerdo a certificado N°001529 del 09 de diciembre del 2014 otorgado por la empresa sanitaria del sector, se indica que existe factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, por tanto, no se requiere de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o recolección, tratamiento y/o disposición de aguas servidas.
  - 1.7. La carga ocupacional total para el Proyecto considerando uso residencial y de equipamiento es de 3.146 personas.
  - 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° 003754 de fecha 19 de mayo 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 "Construcción de Dos Edificios" 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 “Conjunto Armónico La Dehesa 224” 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 enmarcan en el requisito establecido en el literal h.1.1., del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar que el Proyecto se emplaza en el radio urbano de la comuna de Lo Barnechea. Según la Ordenanza Municipal del Plan Regulador Comunal, el área de emplazamiento del proyecto contempla dos usos de suelo. Al sector poniente le corresponden la Zona J La Dehesa Antigua, el cual permite usos habitacionales y equipamiento menor. Mientras que al sector oriente, le aplica la Zona M Avenida La Dehesa, que permite usos habitacionales y equipamiento mayor. Asimismo, el Proyecto cuenta con la factibilidad de agua potable y alcantarillado de aguas servidas.
- 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 el Proyecto no incorporará ninguna vía al dominio nacional de uso público, por tanto no cumple con lo preceptuado en dicho literal.
- 4.3. Respecto al análisis para determinar si el Proyecto cumple con los requisitos del literal h.1.3. del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar que éste consiste en la construcción de dos edificios con 189 viviendas, con una superficie total de terreno de 15.730 m<sup>2</sup>, 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 los requisitos del literal h.1.4. del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar que éste considera una carga total de ocupación de uso de equipamiento de 3.146 personas. Asimismo, el Proyecto contempla 999 estacionamientos vehiculares. Dado lo anterior, el Proyecto no se enmarcaría en lo preceptuado en el mencionado literal.

En atención a lo anterior, y considerando que el Proyecto que es sometido a consulta de pertinencia poseerá una capacidad de 999 estacionamientos, es posible colegir que frente a la circunstancia de cualquier ampliación de su capacidad de estacionamientos, cumpliría con la condición del literal h.1.4), obligándose a evaluar su impacto ambiental en el marco del SEIA.

5.- Que, en virtud lo anterior,

**RESUELVO:**

- 1.- **Que, el Proyecto “Conjunto Armónico La Dehesa 224”, 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 Javier Ovalle Letelier, Representante Legal de Inmobiliaria La Dehesa 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.- Sin perjuicio de lo anterior, se informa que si el proyecto "Conjunto Armónico La Dehesa 224" en un futuro contempla una ampliación, y configure alguna de las condiciones indicadas en las tipologías del artículo 3° del RSEIA, señaladas en el considerando N° 3 de la presente Resolución, deberá ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.
- 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.- 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.- 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.
- 7.- 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/ACP

**Distribución:**

- Señor Jaime Ovalle Letelier, representante legal de Inmobiliaria La Dehesa S.A., Av. Del Cóndor 600, piso 5°, comuna de Huechuraba.



**C.c:**

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente del Proyecto 155-P-16
- Oficina de Partes.
- GDOC N° 24.876/16

SE  
S  
S  
S  
S

