

**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE
INGRESO AL SEIA, DEL “PROYECTO PLAZA
FRANKLIN”**

RESOLUCIÓN EXENTA N°

SANTIAGO,

VISTOS:

1. La presentación realizada a través de la plataforma electrónica de consultas de pertinencia (e-pertinencias) del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante “SEA RM”), firmada con clave única con fecha 19 de mayo de 2020, mediante la cual el señor Hernán Besomi Tomas y el señor Nicolás Kuhlenthal Antonijevic, ambos en representación de EBCO Rentas Inmobiliarias Residenciales SpA. (en adelante los “Proponentes”), consultan respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “SEIA”) del “Proyecto Plaza Franklin” (en adelante el “Proyecto”).
2. La Carta RM/P N° 20201310391 de fecha 09 de julio de 2020, en virtud de la cual se le solicita a los Proponentes que acompañen antecedentes adicionales respecto de la Consulta señalada en el Vistos anterior.
3. La Carta ingresada con fecha 22 de julio de 2020, ante el SEA RM, mediante la cual, los Proponentes adjuntan respuesta respecto a la solicitud señalada en el Vistos N°2.
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 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 TRA 119046/163/2018 de fecha 25 de octubre de 2018 de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental; y en la Resolución N° 7 de 26 de marzo de 2019, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

1. Que, por medio de la presentación de fecha 19 de mayo de 2020 y complementado con fecha 22 de julio de 2020, los Proponentes solicitan que esta Dirección Regional se pronuncie sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del “Proyecto Plaza Franklin”, el cual consiste en:
 - 1.1. La construcción de un conjunto de locales comerciales, oficinas y núcleos de circulaciones verticales de 1 piso de altura, y 5 pisos subterráneos, con un supermercado en el piso -1, minibodegas y 148 estacionamientos. El detalle de las edificaciones que considera el Proyecto son las siguientes:
 - Sobre terreno: tres edificaciones de un piso de altura, consistentes en una edificación destinada a local comercial y dos oficinas; además, habrá cuatro halles de acceso con ascensores y escaleras de evacuación.
 - Bajo terreno: una mezanina; un supermercado en el primer subterráneo; un recinto de locales comerciales asociados al supermercado, el cual tendrá tres locales comerciales; minibodegas (calificadas como inofensivas por la Seremi de

Salud y asimilada al uso de equipamiento de servicios según el artículo 2.1.28 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones), y 148 estacionamientos entre la mezanina y los pisos -1 al -5.

- 1.2. El Proyecto se encuentra ubicado en la calle San Diego N°2320, comuna de Santiago, Región Metropolitana. Las coordenadas UTM del Proyecto Datum WS84 Huso 19, se indican en la siguiente tabla:

Tabla 1: Características generales del Proyecto

Vértice	Norte	Este
A	6.294.680	346.868
B	6.294.757	346.863
C	6.294.760	346.865
D	6.294.771	347.003
E	6.294.686	347.009

Fuente: Tabla N°2 de la presentación singularizada en el Vistos N°1

- 1.3. De acuerdo al Certificado de Informaciones Previas N°166553, de fecha 12 de septiembre de 2019, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago, acompañado por el Proponente en la presentación singularizada en el Vistos N°1, el predio donde se emplaza el Proyecto se encuentra en una zona urbana y afecto a dos zonas: “Zona B-Sector Especial B 15b Centenario-Subsector B15b1” y “Zona B- Sector Especial B15- Subsector B15c-Placer”. El CIP señala, que el Proyecto se encuentra afecto a utilidad pública por apertura y prolongación de calle Arturo Prat, que corresponde a una Vía Colectora comunal.
- 1.4. El Proyecto se emplaza en un predio que tiene una superficie de 11.418,69 m², cuyo Rol de Avalúo es N°3731-10. De acuerdo a la información entregada por los Proponentes, las características generales del Proyecto y las superficies asociadas, se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 2: Características generales del Proyecto

Proyecto Plaza Franklin	
Edificaciones de locales comerciales	2
N° de locales comerciales	5
Edificaciones de oficinas	2
N° de oficinas	2
Halles de acceso a subterráneos	4
Superficie neta total de terreno m ²	11.418,69 m ²
Superficie bruta total de terreno m ²	15.573,10 m ²
Superficie total edificada bajo N.N.T. m ²	43.524,36 m ²
Superficie total edificada sobre N.N.T. m ²	2.403,20 m ²
Superficie total edificada m ²	45.927,56 m ²
Coeficiente de constructibilidad	0,21
Coeficiente de ocupación de suelo	0,21%

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

- 1.5. Los Proponentes presentan en los antecedentes adjuntos a la presentación singularizada en el Vistos N°1, el Certificado de Factibilidad N° 001315 de fecha 06 de febrero de 2020, emitido por Aguas Andinas, que otorga factibilidad para dotar de agua potable y alcantarillado de aguas servidas a la propiedad ubicada en calle San Diego N°2320, entre Placer y Isabel Riquelme, comuna de Santiago, donde se proyectan locales, oficina y supermercado, minibodegas y estacionamientos.
- 1.6. Según lo indicado por los Proponentes la carga de ocupación del Proyecto es de 988 personas. El cálculo de carga ocupacional, contempla tanto las superficies de las oficinas y locales comerciales en superficie, como la carga ocupacional del supermercado, locales comerciales asociados a éste y el de las bodegas de los pisos subterráneos. El detalle de la carga ocupacional del proyecto se presenta en la siguiente tabla:

Tabla 3. Cálculo de carga de ocupación del Proyecto según Art. 4.2.4 de la OGUC

CARGA OCUPACION EQUIPAMIENTO		SUPERF. ÚTIL (m ²)	FACTOR Art. 4.2.4. OGUC	CARGA de OCUPACIÓN (personas)
OFICINAS PISO 1		1.360,00	10 m ² por persona	136
LOCALES COMERCIALES PISO 1		640,20	3 m ² por persona	214
CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL PISOS SUPERIORES (personas)				350
BODEGAS SUBTERRÁNEOS		6.565,80	40 m ² por persona	165
SUPERMERCADO SUBTERRÁNEO PISO -1	SALA DE VENTAS	1.284,69	3 m ² por persona	429
	TRASTIENDA	509,59	15 m ² por persona	34
	LOCALES COMERCIALES	133,25	14 m ² por persona	10
CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL SUBTERRÁNEOS (personas)				638
CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL PROYECTO PLAZA FRANKLIN (personas)				988

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

- 1.7. La fase de construcción tendrá una duración de 20 meses. Las actividades a desarrollar durante esta fase son: instalación de faena, construcción de obra gruesa, instalaciones y terminaciones. Además se contempla la ejecución de las obras de apertura y ensanche que corresponden a la materialización de obras de urbanización señaladas en el CIP singularizado en el Considerando 1.3 de la presente Resolución. Los Proponentes presentan en los antecedentes singularizados en el Vistos N°1, el Ord. N° 3599/2019, de fecha 23 de septiembre de 2019 de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Santiago, donde se describen las líneas oficiales y afectación pública del terreno.
- 1.8. El Proyecto considera una vida útil de carácter indefinido, en donde la operación comprende la utilización de los locales comerciales, supermercado, minibodegas, oficinas y estacionamientos.
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 señala 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 Reglamento del SEIA.
3. Que, para efectos del análisis de fondo respecto de si el “**Proyecto Plaza Franklin**” debe ingresar obligatoriamente al SEIA se han tenido a la vista las siguientes tipologías del artículo 3° del RSEIA:
 - 3.1 Letra h), del artículo 3° del Reglamento del SEIA, dice relación a “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 presentan alguna de las siguientes características:

h.1.1. Que se emplacen en área de extensión urbana o 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 superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas; o

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, sobre la base de la información tenida a la vista y los criterios expresados anteriormente, es posible concluir que **el “Proyecto Plaza Franklin” no debe ingresar obligatoriamente al SEIA**, en razón de las siguientes consideraciones:
 - 4.1 En relación a lo establecido en el literal h.1.1., del artículo 3° del RSEIA, se puede decir que el Proyecto está ubicado en una zona latente y saturada como es la Región Metropolitana de Santiago y está destinado a equipamiento comercial. Sin embargo, el Proyecto no requiere de sistemas propios de agua potable y alcantarillado, tal como se indica en el Considerando N°1.5 de esta Resolución, por lo tanto, no cumple con el requisito señalado el literal indicado, no configurándose su ingreso al SEIA.
 - 4.2 Sobre el análisis para determinar si el Proyecto se enmarca en la situación descrita en el literal h.1.2., del artículo 3° del RSEIA, cabe indicar que éste no da lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales. Al respecto, si bien el Certificado de Informaciones Previas N°166553 de fecha 12 de septiembre de 2019, detallado en el Considerando 1.3 de la presente Resolución, indica que la propiedad se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública, este gravamen se trataría únicamente de un ensanche y prolongación de la vía colectora comunal Arturo Prat, por lo tanto, el Proyecto no cumple con el requisito señalado en el literal indicado, no configurándose su ingreso al SEIA.
 - 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 se emplaza en un terreno de 11.418,69 m² (1,141869 ha), valor muy por debajo de 7 ha y consiste en un edificio de uso público que no contempla la construcción de viviendas de carácter habitacional, no configurándose su ingreso al SEIA por el presente literal.
 - 4.4 En relación a lo establecido en el literal h.1.4., del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar que el Proyecto constituye un edificio de uso público, de acuerdo a la definición del Art. 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). En lo que respecta a la carga de ocupación, esta será de 988 personas según lo indicado en el Considerando N°1.6 de esta Resolución, valor inferior a las 5.000 personas del citado literal y además contempla una capacidad de 148 estacionamientos, valor por debajo de los 1.000 estacionamientos contemplados en el señalado literal y por tanto no se configura su ingreso al SEIA por este literal.
5. Que, en virtud de lo anteriormente expuesto,

RESUELVO:

1. Que, **el “Proyecto Plaza Franklin”, no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en consideración a los antecedentes aportados por los Proponentes 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 Hernán Besomi Tomas y el señor Nicolás Kuhlenthal Antonijevic, ambos en representación de EBCO Rentas Inmobiliarias Residenciales 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. 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. Además, la validez del presente pronunciamiento queda supeditada a la mantención de las condiciones de la modificación sometida a consulta, debiendo cualquier alteración ser consultada a este Servicio.
5. En otro ámbito, le informo que, de acuerdo al artículo 11 bis de la Ley N 19.300, el Proponente no podrá, 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. 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 CORREO ELECTRÓNICO AL PROPONENTE Y ARCHÍVESE

**ANDELKA VRSALOVIC MELO
DIRECTORA REGIONAL
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN METROPOLITANA**

CQR/ACP

Distribución:

- Señor Hernán Besomi Tomas y señor Nicolás Kuhlenthal Antonijevic, en representación de EBCO Rentas Inmobiliarias Residenciales SpA.
- Correo electrónico: hbesomi@ebco.cl; nk@ebcorentas.com; gcubillos@cubillosevans.cl; ividal@cubillosevans.cl

C.c.:

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente del proyecto 108-P-20.
- Oficina de Partes.

