

**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA
DE INGRESO AL SEIA, "TORRES DE
VICUÑA MACKENNA".**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0285

SANTIAGO, 29 JUN 2017

VISTOS:

1. La Carta ingresada con fecha 13 de abril del 2017 ante esta Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante "SEA RM"), mediante la cual el señor Ricardo Posada Copano, Representante Legal de Inmobiliaria Los Silos III 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 "Torres de Vicuña Mackenna" (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") 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 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 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 abril del 2017, se consultó respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto denominado "Torres de Vicuña Mackenna". De acuerdo a los antecedentes presentados por el Proponente, el Proyecto consistiría en lo siguiente:
 - 1.1. La construcción de un proyecto inmobiliario, ubicado en Av. Vicuña Mackenna poniente en la comuna de La Florida, el cual constará de 519 viviendas de las cuales 340 se encontrarán en la "Torrea A" y 179 en la Torre B" distribuidos en 24 pisos incluidos 2 pisos subterráneos, además de un local comercial que conformará la continuidad de la fachada según exigencia del plan regulador de la comuna de La Florida de una altura de 7 metros. Adicionalmente, se considerará la habilitación de 259 estacionamientos de autos para la venta, 39 para visita y 184 para bicicletas. Todo lo anterior en una superficie del terreno de 6.256, 84 m².



- 1.2. En la siguiente tabla se presenta la coordenada de referencia UTM DATUM WGS 84 de la ubicación del Proyecto:

Tabla N°1: Coordenada del Proyecto.

Sur	Este
6.290.465	350.734

Fuente: Tabla 1: Carta ingresada con fecha 13/04/2017 singularizada en el Vistos 1. En la Imagen N°2 de dicha carta se puede observar el sector de ubicación del proyecto.

- 1.3. De acuerdo al Certificado de Informaciones Previas (CIP) N°340 de fecha 21 de febrero del 2017, emitido por la I. Municipalidad de La Florida (adjunto a la presentación singularizada en el N° 1 de los Vistos), el Proyecto se emplazará en una zona urbana definida como Zona Z-AA+CB/CM cuyo uso de suelo permite la edificación aislada alta con continuidad baja y media. vivienda y equipamiento de todo tipo, exceptuando lo prohibido. En el CIP se indica además, que la propiedad se encuentra afecta a utilidad pública, cuenta con informe de expropiación de la SEREMI MINVU ORD. N°4528 del 04/11/2013. Ancho vía expropiada de 30 metros. El predio se emplaza en zona de Renovación Urbana.
- 1.4. Respecto a los suministros básicos el Proponente señala que para el agua potable solicitará conexión a la red de abastecimiento del sector y de obras sanitarias y alcantarillado se conectará a las instalaciones existentes. En relación al suministro eléctrico, se señala que se solicitará empalme eléctrico provisorio a la empresa del sector.
- 1.5. El subterráneo que conectará ambas torres tendrá una rampa de acceso por Av. Vicuña Mackenna y otra por calle Lérica.
- 1.6. La fase de construcción se realizará en 43 meses, según la carta Gantt del Anexo N°1 de la carta del visto N°1. Esta fase considerará la preparación del terreno, instalación de faenas, construcción obra gruesa, socializados, excavación, obras de drenaje y saneamiento, cubierta, terminaciones, entre otros, con una mano de obra entre 140 y 180 trabajadores.
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 si el Proyecto denominado “Torres de Vicuña Mackenna” debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se ha tenido a la vista la siguiente tipología 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 “Torres de Vicuña Mackenna” deberá 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 solicitará factibilidad de agua potable y alcantarillado de aguas servidas a la empresa concesionaria del sector. Según CIP N°340 de fecha 21 de febrero de 2017, emitido por la I. Municipalidad de La Florida, el área del Proyecto se emplaza en una zona urbana definida Zona Z-AA+CB/CM cuyo uso de suelo permite la edificación aislada alta con continuidad baja y media. vivienda y equipamiento de todo tipo, exceptuando lo prohibido. Adicionalmente, se señala que el predio se emplaza en zona de Renovación Urbana, por lo tanto, el Proyecto 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 éste no da lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o trocales. Al respecto, el Certificado de Informaciones Previas, antes singularizado, indica que la propiedad se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública, por tanto, el Proyecto no cumple con el requisito señalado en el literal indicado.

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 torres “Torre A” y “Torre B” con un total de 519 viviendas, en un terreno de superficie neta de 6.256, 84 m², por lo tanto, el Proyecto se enmarcaría en lo preceptuado en el mencionado literal. Lo anterior, debido a que considera la construcción de más de trescientas (300) viviendas.

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 viviendas de carácter habitacional, 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 “Torres de Vicuña Mackenna”, 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 Ricardo Posada Copano, Representante Legal de Inmobiliaria Los Silos III 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 a los proponentes, 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. 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.
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.



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


GVV/ACPIAAC



Distribución:

- Señor Ricardo Posada Copano, en representación de Inmobiliaria Los Silos III S.A., Avenida del Valle N°850, Ciudad Empresarial, Huechuraba.

C.c:

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente 48-P-17.
- Oficina de Partes.
- GDOC N° 8405/17.

