



## RESOLUCIÓN EXENTA N°83/2018

Resuelve pertinencia de ingreso al SEIA proyecto denominado "AMPLIACIÓN DE 6.392,51 m<sup>2</sup> CENTRO COMERCIAL PLAZA MAULE SHOPPING CENTER", solicitada por el Sr. Marcelo Rojas Argelery, en representación de Plaza Maule S.A.

Talca, 01 de agosto de 2018

### VISTOS:

1. Lo dispuesto en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, publicada en el Diario Oficial el 9 de marzo de 1994 modificada por la Ley 20.417; el D.S. N° 40 de 30 de octubre de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el nuevo Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, publicado en el Diario Oficial el 12 de agosto de 2013 y sus modificaciones; en el D.F.L. N° 1/19.653, de 2000, del MINSEGPRES, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en 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 afecta N° 62 de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, de fecha 02 de febrero de 2015, que nombra a don René Alejandro Christen Fernández como Director Regional del Servicio de Evaluación Ambiental, Región del Maule; 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.
2. El Oficio Ordinario N° 131456 de fecha 12 de septiembre de 2013, del Director Ejecutivo del SEA, que imparte instrucciones sobre las consultas de pertinencia de ingreso de proyectos o actividades al SEIA.
3. La presentación de fecha 13 de junio de 2018, por medio de la cual el Sr. Marcelo Rojas Argelery, en representación de Plaza Maule S.A., solicitó pronunciamiento sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto denominado "AMPLIACIÓN DE 6.392,51 m<sup>2</sup> CENTRO COMERCIAL PLAZA MAULE SHOPPING CENTER".

### CONSIDERANDO:

1. Que, mediante presentación citada en el punto 3 de los vistos, el proponente "Plaza Maule S.A.", a través del señor Marcelo Rojas Argelery, representante legal de la sociedad, solicitó pronunciamiento sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto denominado "AMPLIACIÓN DE 6.392,51 m<sup>2</sup> CENTRO COMERCIAL PLAZA MAULE SHOPPING CENTER".

Que, según lo informado por el proponente "El Proyecto Existente consiste en un centro comercial denominado Plaza Maule Shopping Center que cuenta con locales comerciales, patio de comida, cines, estacionamientos y supermercado, además de otras instalaciones anexas que incluyen un homecenter, hotel y casino. Éste se encuentra ubicado en Avenida Circunvalación Oriente #1055, comuna de Talca, Región del Maule, en un terreno de 61.812,70 m<sup>2</sup>, en el cual existe una superficie construida y con recepción definitiva de obras de 74.431,58 m<sup>2</sup>, todo en zonas U-8 y U-5 del Plan Regulador Comunal de Talca que, de acuerdo al Certificado de Informaciones Previas N° 201700877, permiten la clase de equipamiento "comercial", y específicamente la de "centros comerciales". El Proyecto en los términos descritos inició su operación en el año 2000 y sus instalaciones se encuentran aprobadas de conformidad a los Permisos de Edificación y Recepción Definitiva de Obras, lo que consta en los Certificados de Recepción Definitiva de Edificación, N°395 de fecha 18 de diciembre de 2008; N°396 de fecha 18 de diciembre de 2008; N°397 de fecha 19 de diciembre de 2008 y N°202 de fecha 21 de diciembre de 2010, emitidos por la DOM de la I. Municipalidad de Talca.

A mayor abundamiento, el proyecto existente no fue calificado ambientalmente, debido a que comenzó su operación en el mes de diciembre del año 2000, previo a la entrada en vigencia del Decreto Supremo N° 12 de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, publicado en el Diario Oficial con fecha 22 de octubre de 2010, norma a través de la cual se declaró zona saturada por material particulado respirable MP10, a las comunas de Talca y Maule, territorio jurisdiccional dentro del cual se emplaza el centro comercial, por lo que no se configuraba en ese entonces la condición excepcional señalada en la letra h) del art. 10, y que determina excepcionalmente la pertinencia de evaluación de impacto ambiental de las obras de construcción y urbanización de proyectos inmobiliarios en zonas con latencia o saturación de contaminantes ambientales. Debido a lo anterior, en el momento de su construcción, el proyecto inmobiliario no tenía tipología de ingreso al SEIA.

2. Que, la actividad consultada mediante pertinencia pretende modificar el proyecto denominado "Plaza Maule Shopping Center", descrito en el considerando anterior. Dichas modificaciones consisten en la ampliación del Centro Comercial (edificio de uso público) por una superficie total a ampliar de 6.392,51 m<sup>2</sup>, con 3 pisos de altura y con un destino de uso de suelo de Comercio, tal como consta en el Permiso de Edificación (PE) N° 124, de fecha 1 de julio de 2016, de la DOM de la I. Municipalidad de Talca, que se adjunta como Anexo en la presentación consignada en el punto 3 de los vistos.

3.1. Que, de acuerdo a lo señalado por el proponente, las obras que considera el Proyecto son las siguientes:

- (i) Ampliación del sector sur del Centro Comercial;
- (ii) Alteración de las edificaciones existentes correspondientes al Centro Comercial y al Hotel - Casino, incluyendo un volumen de oficinas y un subterráneo; y,
- (iii) Demolición de algunos sectores en los pisos 1, 2 y entrepiso.

La superficie total a edificar es de 6.392,51 m<sup>2</sup>, la que se distribuye según el siguiente detalle: en el Nivel 2 se adicionan 3.114,42 m<sup>2</sup> y en el Nivel 3 se adicionan 3.278,09 m<sup>2</sup>. Cabe destacar que la ampliación del centro comercial no considera la construcción de nuevos estacionamientos. Si bien el PE 124/2016 señala que se contemplan 1.058 unidades, lo que hace el permiso es reconocer las unidades que ya se encontraban construidas desde el año 2000 y aprobadas en permisos anteriores, lo que consta de la documentación acompañada a la presentación señalada en el Vistos N° 3 de la presente resolución.

3.2. Que, de acuerdo a lo informado por el proponente, el proyecto se resume en el siguiente cuadro comparativo entre el Proyecto existente y los cambios propuestos:

| Ítem             | Proyecto Existente   | Cambios Propuestos  |
|------------------|--|---|
| Localización     | El Proyecto Existente se encuentra ubicado en Avenida Circunvalación Oriente #1055, comuna de Talca, Región del Maule, en un terreno de una superficie de 61.812,70 m <sup>2</sup> .   | Los cambios propuestos se ejecutan al interior del mismo predio en que se encuentra el proyecto existente.  |
| Instalaciones    | El Proyecto Existente consiste en un centro comercial denominado Plaza Maule Shopping Center que cuenta con locales comerciales, patio de comida, cines, estacionamientos y supermercado, además de otras instalaciones anexas que incluyen un homecenter, hotel y casino. El Proyecto en los términos descritos inició su operación en el año 2000 y sus instalaciones se encuentran aprobadas de conformidad a 11 Permisos de Edificación y Recepción Definitiva de Obras que se adjuntan como Anexo en la presentación. | Los cambios propuestos consisten en:<br>(i) Ampliación del sector sur del Centro Comercial;<br>(ii) Alteración de las edificaciones existentes correspondientes al Centro Comercial y al Hotel - Casino, incluyendo un volumen de oficinas y un subterráneo; y, (iii) Demolición de algunos sectores en los pisos 1, 2 y entrepiso            |
| Superficies      | La superficie edificada de las distintas instalaciones que comprende el proyecto que cuentan con recepción definitiva de obras es de 74.431,58 m <sup>2</sup> .  | Los cambios propuestos consisten en la ampliación del Nivel 2 del Centro Comercial en una superficie de 3.114,42 m <sup>2</sup> y del Nivel 3 en 3.278,09 m <sup>2</sup> . De esta forma, la ampliación considera un total de 6.392,51 m <sup>2</sup> . Ello totaliza una superficie total construida de 80.824,09 m <sup>2</sup>             |
| Estacionamientos | El Proyecto existente cuenta con 1.058 estacionamientos, según el siguiente detalle:<br>(i) 261 unidades ubicadas en el primer piso.<br>(ii) 395 unidades ubicadas en el primer subterráneo.<br>(iii) 402 unidades ubicadas en el segundo subterráneo.   | El proyecto no considera la incorporación de nuevos estacionamientos. En efecto, tal como constata el PE 124/2016, éste se limita a reconocer los estacionamientos existentes que corresponden a 1.058 unidades, los que son suficientes para dar cumplimiento a las exigencias urbanísticas, existiendo una sobre capacidad de 222 unidades. |

3. Que, el Proyecto corresponde desde su génesis a un proyecto considerado de equipamiento, sumándose a ello, la declaración de Zona Saturada de la comuna de Talca y Maule mediante D.S. 12 de fecha 10 de febrero de 2010.
4. Que, la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, establece en su artículo 8° que los proyectos o actividades indicadas en el artículo 10 de este cuerpo normativo, sólo podrán ejecutarse o modificarse previa

evaluación de su impacto ambiental, cuestión pormenorizada en el artículo 3° del D.S. 40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

5. Que, a mayor abundamiento, el artículo 2 literal g) del D.S. N° 40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento del SEIA, define el concepto “modificación de proyecto o actividad” como “*realización de obras, acciones o medidas tendientes a intervenir o complementar un proyecto o actividad, de modo tal que éste sufra cambios de consideración. Se entenderá que un proyecto o actividad sufre cambios de consideración cuando:*

*g.2. “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”.*

6. Que, no obstante, que el proyecto original, no calificado ambientalmente, inició su operación en el año 2000, esto es, con posterioridad a la entrada en vigencia del SEIA, al proyecto actualmente consultado a través de pertinencia no se le aplicará la norma establecida en el artículo 2 letra g.2, inciso segundo del RSEIA, por cuanto el proyecto original se ejecutó con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto Supremo N° 12 de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, norma que declaró zona saturada por material particulado respirable MP10, a las comunas de Talca y Maule y, en el caso concreto, el titular no tenía en ese momento la obligación de ingresar al SEIA, por no existir tipología de ingreso que le resultase aplicable. Es por lo expuesto, que al titular no se le hará aplicación retroactiva de la legislación ambiental, ya que, en los hechos, exigir su ingreso al SEIA por aplicación del art. 2 literal g.2 inciso 2°, sumando a las obras nuevas consultadas por pertinencia el proyecto originalmente realizado, redundaría en aplicación retroactiva de la ley y en afectación a derechos ya adquiridos por el titular del proyecto, máxime si la razón por la cual podría ingresar al SEIA dice relación con el número de estacionamientos, los que en el proyecto actual no son contemplados. Por otra parte, las obras consultadas en la pertinencia de ingreso constituyen modificaciones y adecuaciones menores, respecto de las cuales no existiría un mayor beneficio ambiental con su ingreso al SEIA. Así las cosas, el análisis se realizará sólo respecto del proyecto nuevo sometido a consulta de pertinencia de ingreso al SEIA y no considerando a todo el proyecto inmobiliario en su integralidad.
7. Que, el Artículo N°3 del D.S. N°40/2012, Reglamento del SEIA, establece las actividades o proyectos que deben evaluarse ambientalmente en cualquiera de sus fases.
8. 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 que de acuerdo a los antecedentes proporcionados a través de consulta de pertinencia de ingreso al SEIA, y conforme a lo establecido en el del D.S. 40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente, que establece el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, podemos concluir que la ejecución del proyecto “AMPLIACIÓN DE 6.392,51 m2 CENTRO COMERCIAL PLAZA MAULE SHOPPING CENTER”, no constituye una actividad o proyecto listado en el Art. 3°, pues al analizar el literal g) el proyecto se emplaza en un sector urbano de la comuna de Talca, según consta en el Certificado de Informaciones Previas N°201700877 de la Ilustre Municipalidad de Talca, de fecha 05 de enero de 2018, por lo que ese literal no es aplicable en la especie.

Por otro lado, al analizar el literal h), el proyecto se emplaza dentro del límite urbano de la comuna de Talca. Al respecto es dable señalar que, no requiere de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas; toda vez que el Centro Comercial al cual accede se encuentra conectado a la red pública existente. Por lo tanto, el proyecto no requiere de sistemas propios de abastecimiento de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, según se señala en el literal h.1.1 de artículo 3 del RSEIA.

En lo que respecta a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales, de los antecedentes presentados por el titular, se puede colegir que el proyecto no incorpora al dominio de uso público vías expresas o troncales. Por lo tanto, el proyecto no cumple con lo preceptuado en el literal h.1.2 del RSEIA.

Respecto a la superficie de emplazamiento del proyecto, ésta no se modifica. En efecto, las obras se ejecutarán en el predio en donde se encuentra empalzado el Mall Plaza Maule, con un terreno de 61.812,7 m2 (6,18 has). Por lo tanto, el proyecto no cumple con lo establecido en el literal h.1.3. del RSEIA.

Finalmente, en lo referente al literal h.1.4 del RSEIA, el proyecto presentado no contempla la construcción de nuevos edificios de uso público en los términos que señala dicho literal. En efecto el proyecto tiene una carga ocupacional de 535 personas y no considera la construcción de nuevos estacionamientos.

9. Que, en virtud de lo precedentemente expuesto,

#### **RESUELVO:**

**PRIMERO:** Que el proyecto denominado “AMPLIACIÓN DE 6.392,51 m2 CENTRO COMERCIAL PLAZA MAULE SHOPPING CENTER”, presentado por medio de una consulta de pertinencia de ingreso de fecha 13 de junio de 2018, por el Sr. Marcelo Rojas Argelery, en representación de Plaza Maule S.A., ante el Servicio de Evaluación Ambiental Región del Maule, no requiere ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto

Ambiental (SEIA) de forma obligatoria, según lo dispuesto en los considerandos de la presente Resolución Exenta.

**SEGUNDO:** La validez del presente pronunciamiento queda supeditada a la mantención de las condiciones de la consulta, debiendo cualquier alteración ser consultada a este Servicio.

**TERCERO:** Sin perjuicio, de lo indicado en los resuelvos anteriores, el proyecto deberá cumplir con la normativa ambiental aplicable y deberá realizar las gestiones de autorizaciones sectoriales y de los procedimientos administrativos ante los órganos de administración del Estado con competencia en la materia, en lo pertinente, previo a la ejecución de la actividad y desarrollo de las obras civiles, que se relacionan con el proyecto.

**CUARTO:** 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.

**QUINTO:** Se hace presente que procede en contra de la presente resolución los recursos administrativos establecidos en la Ley N° 19.880, esto es, los recursos de reposición y jerárquico, ambos regulados en el artículo 59 de la misma Ley, sin perjuicio de las demás formas de revisión de los actos administrativos que procedan. El plazo para interponer dicho recurso es de 5 días contados de la notificación del presente acto, sin perjuicio de la interposición de otros recursos que se estimen procedentes. Se hace presente que conforme al artículo 22 de la Ley N° 19.880, *“los interesados podrán actuar por medio de apoderados, entendiéndose que éstos tienen todas las facultades necesarias para la consecución del acto administrativo, salvo manifestación expresa en contrario. El poder deberá constar en escritura pública o documento privado suscrito ante notario”*. En caso de que el recurso sea interpuesto por el representante legal del titular del proyecto, se deberá acompañar fotocopia legalizada de la escritura pública donde conste tal calidad y el certificado de vigencia de los poderes, el que no podrá tener una antigüedad superior a seis meses a la fecha de su presentación.

**SEXTO:** Que, este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por el Sr. Marcelo Rojas Argelery, en representación de Plaza Maule 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.

**SEPTIMO:** Publíquese el presente acto en el expediente electrónico de la consulta de pertinencia de ingreso al SEIA.

**ANÓTESE, NOTIFIQUESE POR CARTA CERTIFICADA Y ARCHÍVESE.**



**RENE ALEJANDRO CHRISTEN FERNANDEZ**  
Director Regional Servicio Evaluación Ambiental  
Región del Maule.

JPJ / ONM / onm

**Distribución**

- Sr. Marcelo Rojas Argelery, representante de Plaza Maule S.A. Av. Circunvalación Oriente N°1055, Talca C.C.:
- Superintendencia de Medio Ambiente.
- Alcalde I. Municipalidad de Talca
- Archivo SEA, Región del Maule.