

RESOLUCIÓN EXENTA N° (N° digital en costado inferior izquierdo)

MAT.: RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA, "PROYECTO INMOBILIARIO "LO OVALLE"

SANTIAGO, (Fecha en costado inferior izquierdo)

VISTOS:

1. La presentación realizada a través de la plataforma electrónica de consultas de pertinencia (e-pertinencia) del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante SEA RM), firmada con clave única con fecha 20 de marzo de 2020, mediante la cual, los señores Raúl Alamos y Nicolás Cobo, ambos en representación de Inmobiliaria Lugano 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 Inmobiliario "Lo Ovalle"" (en adelante "el Proyecto").
2. La Carta RM/P N°667, de fecha 24 de abril de 2020, del SEA RM, donde se solicitan antecedentes adicionales al Proponente respecto de la consulta de pertinencia indicada en el Vistos anterior.
3. La Carta S/N ingresada por el Proponente, con fecha 23 de julio de 2021, ante el SEA RM, mediante la cual, el Proponente solicita extensión de plazo para acompañar los antecedentes solicitados en el Vistos N°2.
4. La Carta RM/P N°20211310370, de fecha 25 de marzo de 2021, del SEA RM, donde se reitera la solicitud de antecedentes adicionales al Proponente respecto de la consulta de pertinencia indicada en el Vistos N°1.
5. La Carta S/N ingresada por el Proponente, con fecha 08 de abril de 2021, ante el SEA RM, mediante la cual, el Proponente acompaña los antecedentes solicitados en el Vistos N°2.
6. 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*".
7. 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, con fecha 20 de marzo de 2020 y complementado con fecha 08 de abril de 2021, el Proponente consulta respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del “Proyecto Inmobiliario “Lo Ovalle””, el cual consiste en:
 - 1.1 La construcción y operación de un edificio de viviendas de 25 pisos de altura, 2 subterráneos y obras complementarias. Alberga 219 departamentos, con espacios comunes y de servicios, que considera sectores para living además de una cocina, gimnasio, lavandería, quinchos, piscina y bicicletero; además en el piso 25 se ha diseñado un mirador. El Proyecto considera 86 estacionamientos vehiculares y 48 estacionamientos para bicicletas.
 - 1.2 El Proyecto se ubicará en la Región Metropolitana, en el área urbana de la comuna de La Cisterna, específicamente en la Calle Fuenzalida Urrejola N°303. Las coordenadas de referencia del Proyecto son:

Tabla N°1. Coordenadas del Proyecto.

Vértice	Este	Oeste
A	346.263,39	6.290.129,59
B	346.316,46	6.290.119,12
C	346.305,16	6.290.069,76
D	346.262,58	6.290.079,71
E	346.257,35	6.290.062,13
F	346.248,55	6.290.062,83

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

- 1.3 De acuerdo al Certificado de Informaciones Previas (CIP) N°1160 de fecha 28 de febrero de 2020, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de La Cisterna y adjunto en la presentación singularizada en el Vistos N°5, la propiedad se encuentra ubicada en calle Fuenzalida Urrejola N°303 y no está incluida en zona de renovación urbana, se encuentra emplazada en zona “ZU-7- mixta de talleres y viviendas”. Además indica que el terreno de emplazamiento del Proyecto no se encuentra afecto a utilidad pública.
- 1.4 El Proyecto se emplaza en un terreno de 2.640 m² (0,264 ha) de superficie, con una superficie total construida de 12.426 m².
- 1.5 Según consta en el Certificado de Factibilidad N°9929 de fecha 16 de octubre de 2019 otorgado por la empresa Aguas Andinas adjunto en el Anexo N°3 de la presentación singularizada en el Vistos N°1, el Proyecto cuenta con factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas para un edificio habitacional con un total de 219 departamentos, con una población estimada de 562 habitantes, lo cual equivale a 239 m³/día.
- 1.6 El Proyecto cuenta con Permiso de Edificación N°54-2019 de fecha 27 de marzo de 2019, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de La Cisterna, adjunto en los antecedentes de la presentación singularizada en el Vistos N°5, que otorga permiso para vivienda (1 edificio) con una superficie edificada total de 13.481,60 m², de 12 pisos de altura, destinado a edificio de vivienda (1 subterráneo+24 pisos+sala de máquinas). El Proponente adjunta Resolución N°26.2019 de fecha 26 de abril de 2019, emitida por la misma Dirección de Obras Municipales, en el que se rectifica el permiso de edificación, indicando que se otorga permiso para vivienda (1 edificio) con un superficie edificada total de

13.481,60 m², de 25 pisos de altura, destinado a edificio de vivienda (24 pisos habitacionales +1 piso sala de máquinas, total 25 pisos).

- 1.7 El Proponente adjunta en los antecedentes de la presentación singularizada en el Vistos N°5 la Resolución N°60/18 (Resolución Fusión de Lotes Roles N°304-6, N°304-7 y N°304-23), emitida por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de La Cisterna, de fecha 27 de diciembre de 2018; en la que se aprueba la fusión de los lotes ubicados en Fuenzalida Urrejola N°303, N°355 y Jose Ureta N°290 (interior) para obtener como situación definitiva un lote “fusionado” con 2.640 m² de superficie, con dirección Calle Fuenzalida Urrejola N°303.
- 1.8 La fase de construcción del Proyecto contempla las subfases de preparación (instalación de faenas, despeje del terreno, protección de árboles, definición de trazados y nivelación), obra gruesa (movimiento de tierra, realización de rellenos, extracción de escombros y rellenos, hormigón armado, estructuras de madera y metálicas, hojalatería, impermeabilización aislación térmica, cielos) y terminaciones. Durante la subfase de preparación se llevará a cabo la demolición de los recintos que se ubican en el acceso al recinto correspondientes a una antigua casa de aproximadamente 80 m².
- 1.9 El Proyecto tendrá vida útil de carácter indefinida, por lo que no se considera fase de abandono.
- 1.10 El acceso vehicular y peatonal del Proyecto se realizará por Calle Fuenzalida Urrejola.
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 ya citado 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, por su parte, el artículo 26 del RSEIA regula las consultas de pertinencias de ingreso al SEIA señalando que “[...] los proponentes podrán dirigirse al Director Regional o al Director Ejecutivo del Servicio, según corresponda, a fin de solicitar un pronunciamiento sobre si, en base a los antecedentes proporcionados al efecto, un proyecto o actividad, o su modificación, debe someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. La respuesta que emita el Servicio deberá ser Comunicada a la Superintendencia”.
4. Que, para efectos de despejar en la especie si el “Proyecto Inmobiliario “Lo Ovalle””, debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se han tenido a la vista las siguientes tipologías del artículo 3° del RSEIA:

Letra 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 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.”

5. Que, al respecto, esta Dirección Regional estima **que el “Proyecto Inmobiliario “Lo Ovalle”” no debe ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución,** en razón de las siguientes consideraciones:

5.1. En relación a lo establecido en el subliteral h.1.1., del artículo 3° del RSEIA, el Proyecto sometido a consulta está en zona urbana y además cuenta con factibilidad de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, según consta en el Certificado de Factibilidad N°9929, detallado en el Considerando N°1.5 de la presente Resolución; por lo tanto, no cumple con el requisito señalado en el literal indicado, no configurándose su ingreso al SEIA.

5.2. Respecto del análisis para determinar si el Proyecto cumple con el requisito del literal h.1.2., del artículo 3° del RSEIA, se puede decir que de acuerdo a lo señalado en el Certificado de Informaciones Previas (CIP) N°1160, detallado en el Considerando N°1.3 de la presente Resolución, el Proyecto no se encuentra afecto a utilidad pública, por tanto no cumple con lo señalado en el mencionado literal.

5.3. Respecto del 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 219 viviendas, en un terreno de 2.640 m² (0,264 ha), emplazándose en una superficie menor al límite de 7 ha establecido en el literal y con un valor menor de las 300 viviendas contempladas en el citado literal, razón por la cual no se configura su ingreso al SEIA por este literal.

5.4. Respecto del análisis para determinar si el Proyecto cumple con el requisito establecido en el literal h.1.4., del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar que el Proyecto que se consulta tiene uso habitacional y por tanto no constituye un edificio de uso público según lo contemplado en el Art. 1.1.2 de la OGUC, por tanto no se configura su ingreso al SEIA por este literal.

6. Que, en virtud lo anterior,

RESUELVO:

1. **Que, el “Proyecto Inmobiliario “Lo Ovalle””, no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución,** en consideración a los antecedentes aportados por el Proponente y lo expuesto en los Considerandos de la presente Resolución.

2. Este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por los Señores Raúl Alamos y Nicolás Cobo, ambos en representación de Inmobiliaria Lugano 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. 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.
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. 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 DE SANTIAGO**

JGM/AFA/ACP/MBM

Distribución:

- Señores Raúl Alamos y Nicolás Cobo, ambos en representación de Inmobiliaria Lugano S.A.
Correo electrónico: mrodriguez@carenpa.cl, mquinteros@patagoniabuildingspa.cl.

C.C.:

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente del Proyecto 73-P-20.
- Oficina de Partes SEA.