

**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE
INGRESO AL SEIA, PROYECTO “LO RECABARREN,
ETAPAS 1, 2 y 3”**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0577

SANTIAGO, 29 OCT 2018

VISTOS:

1. La Solicitud de Pertinencia ingresada con fecha 10 de enero de 2018, a la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante “SEA RM”), mediante la cual don **Raimundo García Rioseco** y don **Raúl Molina Colvin**, en representación de Inmobiliaria Araucanía S.A., (en adelante los “Proponentes”), consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “SEIA”) del proyecto “**Lo Recabarren, Etapas 1, 2 y 3**” (en adelante el “Proyecto”).
2. La carta RM/P N° 0363 de fecha 15 de marzo de 2018 del SEA RM, solicitando antecedentes adicionales y/o aclaraciones a los Proponentes, respecto de la consulta de pertinencia del Vistos anterior.
3. La carta ingresada por los proponentes con fecha 28 de marzo de 2018, adjuntando los antecedentes solicitados.
4. La carta ingresada por los proponentes con fecha 09 de octubre de 2018, adjuntando los antecedentes solicitados y, además realizando aclaraciones respecto de la Consulta de Pertinencia.
5. 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”.
6. Lo dispuesto en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en el D.S. N° 40 de 2012 y sus modificaciones, del Ministerio del Medio Ambiente (en adelante “MMA”), 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; el OF. ORD. N° 181.047, de fecha 19 de julio de 2018, 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, por medio de la presentación, de fecha 10 de enero de 2018 y complementada con la presentación de fecha de fecha 28 de marzo y 09 de octubre, ambas del año 2018, los Proponentes solicitan que esta Dirección Regional se pronuncie sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto denominado “**Lo Recabarren, Etapas 1, 2 y 3**” que consiste en un proyecto inmobiliario desarrollado tres etapas, destinado a equipamiento y viviendas, emplazados en un

terreno de una superficie aproximada de 59.219 m² (5,9 hectáreas). Debe indicarse que las etapas 2 y 3 corresponden a una ampliación de la etapa 1, la que actualmente se encuentra en operación.

2. Según los Certificados de Informaciones Previas acompañados por los Proponentes,
 - 2.1. Certificado de Informaciones Previas N°2113 de fecha 31 de diciembre de 2014 (correspondiente a la etapa 1): está ubicado calle Costanera Norte – Av. Santa María N° 5888, Loteo Subdivisión, Lote 20C. El terreno se ubica en área urbana y la zona o subzona en que se emplaza el terreno corresponde a Uso de Suelo Vivienda, Uso de Suelo Preferente Oficinas y Comercio, Uso de Suelo Preferente Vivienda y Oficinas.
 - 2.2. Certificado de Informaciones Previas N°1939 de fecha 11 de noviembre de 2015 (correspondiente a la etapa 2): está ubicado calle Costanera Norte – Av. Santa María N° 5870, Loteo Fusión, Lote 20F-1. El terreno se ubica en área urbana y la zona o subzona en que se emplaza el terreno corresponde a Uso de Suelo Preferente Oficinas y Comercio, Uso de Suelo Preferente Vivienda y Oficinas.
 - 2.3. Certificado de Informaciones Previas N°2244 de fecha 30 de diciembre de 2013 (correspondiente a la etapa 3): está ubicado calle Costanera Norte – Av. Santa María N° 5840, Loteo Subdivisión, Lote IC2-1-A. El terreno se ubica en área urbana y la zona o subzona en que se emplaza el terreno corresponde a Uso de Suelo Preferente Oficinas y Comercio, Uso de Suelo Preferente Vivienda y Oficinas.
 - 2.4. Certificado de Informaciones Previas N°2242 de fecha 30 de diciembre de 2013 (correspondiente a la etapa 3): está ubicado calle Costanera Norte – Av. Santa María N° 5510, Loteo Subdivisión, Lote IC3-1. El terreno se ubica en área urbana y la zona o subzona en que se emplaza el terreno corresponde a Uso de Suelo Preferente Viviendas.
 - 2.5. Certificado de Informaciones Previas N°2116 de fecha 31 de diciembre de 2014 (correspondiente a la etapa 3): está ubicado calle Costanera Norte – Av. Santa María N° 5896, Loteo Subdivisión, Lote 20D. El terreno se ubica en área urbana y la zona o subzona en que se emplaza el terreno corresponde a Uso de Suelo Vivienda, Uso de Suelo Preferente Oficinas y Comercio, Uso de Suelo Preferente Vivienda y Oficinas.
 - 2.6. Certificado de Informaciones Previas N°961 de fecha 11 de junio de 2015 (correspondiente a la etapa 3): está ubicado calle Polo Sur N° 5955, Loteo Subdivisión, Lote 20E. El terreno se ubica en área urbana y la zona o subzona en que se emplaza el terreno corresponde a Uso de Suelo Vivienda, Uso de Suelo Preferente Oficinas y Comercio, Uso de Suelo Preferente Vivienda y Oficinas.
 - 2.7. Certificado de Informaciones Previas N°55 de fecha 25 de enero de 2016 (correspondiente a la etapa 3): está ubicado calle Costanera Norte – Av. Santa María N° 5700, Loteo Fusión, Lote Ic1-A2. El terreno se ubica en área urbana y la zona o subzona en que se emplaza el terreno corresponde a Uso de Suelo Preferente Oficinas y Comercio, Uso de Suelo Preferente Vivienda y Oficinas.

Según lo señalado por los proponentes, las superficies del proyecto en cada Etapa serán las siguientes:

Etapa	Superficie terreno (m²)	Superficie construida (m²)
1	10.989	13.256,37
2	9.344	37.115,46
3	38.065	52.500
Total	58.398	102.871,83

3. Según lo consignado en la Consulta de Pertinencia, la Etapa 1 del proyecto, que comprende el Edificio Transoceánica, y que se encuentra construida y operando desde el año 2010, se emplaza en un terreno de 10.989 m², y cuenta con una superficie total construida de 13.256,37 m², en 3 pisos y 2 subterráneos. Tiene construidos, además, 148 estacionamientos vehiculares de uso público. Esta etapa cuenta con el respectivo permiso de edificación y recepción final. Por su parte, la Etapa 2, en construcción desde fines de 2016, consiste en un edificio destinado a oficinas, comercio y educación superior. Cuenta con una superficie total construida de 37.115,46 m², emplazado en un terreno de 9.344 m², y contempla 6 pisos de altura, 4 subterráneos y 544 estacionamientos vehiculares de uso público. Esta etapa cuenta con su respectivo permiso de edificación. Finalmente, la Etapa 3, consiste en una etapa proyectada con EISTU aprobado, que se emplaza en un terreno de 38.065 m² y considera la construcción total de 133 viviendas en dos tipologías distintas, a saber: 112 departamentos en 4 edificios de 9 pisos cada uno y 21 casas pareadas del tipo townhouse, con un total construido aproximado de aproximadamente 52.500 m². Además, considera 598 estacionamientos vehiculares de uso residencial.

Etapa	Destino	Superficie terreno m ²	Superficie construida m ²	Nº Viviendas.	Carga ocupacional (edificio de uso público)	Nº estacionamientos vehiculares (públicos)	Nº estacionamientos vehiculares (particulares)
1	Oficina Edificio Transoceánica. Existente.	10.989	13.256,37	0	763	148	0
2	Oficinas Edificio B. en construcción.	9.344	37.115,46	0	3.152	544	0
3	Residencial.	38.065	52.500	133	0	0	598
	TOTAL	58.398	102.871,83	133	3.915	692	598

3.1. Los Proponentes acompañan los siguientes antecedentes:

- 3.1.1. Permiso de Edificación Nº 22/2008 de fecha 26 de febrero de 2008 otorgado por la Ilustre Municipalidad de Vitacura, referido a la Etapa 1, en donde se indica que:

“Se concede Permiso para edificar Obra Nueva – Edificio de Oficinas.

Dirección de la propiedad.

Calle o camino Costanera Norte – Av. Santa María. Número 5888. Sitio 20^a. Loteo Fusión.

(...)

Nº de Edificios = 1

Sup. Sobre NNT = 5.728,12 m² + 356,48 M² (sala maq).

Sup. Bajo NNT = 6.569,53 m²

TOTAL EDIFICADO = 12.324,62 M² + 356,48 M² (sala maq).”

- 3.1.2. Certificado de Recepción Definitiva de Edificación Nº 133/2010 de fecha 25 de junio de 2010 otorgado por la Ilustre Municipalidad de Vitacura, que señala:

“RESUELVO:

- 1. Otorgar Certificado de Recepción Definitiva TOTAL de la obra destinada a EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS – OFICINAS ubicada en calle/avenida/camino COSTANERA NORTE – AVDA. SANTA MARÍA Nº 5888, Lote Nº 20 A localidad o loteo FUSIÓN sector URBANO de conformidad a los planos y antecedentes timbrados por esta D.O.M., que forman parte del presente certificado, mencionados en las letras F y G de los Vistos.”*

3.1.3. Permiso de Edificación N° 174/2015 de fecha 15 de diciembre de 2015 otorgado por la Ilustre Municipalidad de Vitacura, referido a la Etapa 2, en donde se indica que:

“RESUELVO:

1. Otorgar permiso para OBRA NUEVA – DOS EDIFICIOS CON DESTINO DE EQUIPAMIENTO DE COMERCIO Y SERVICIOS ACOGIDO A CONJ. ARM. – con superficie edificada total de 37.115,65 m² y de 5 y 6 pisos de altura, destinado a EQUIPAMIENTO DE COMERCIO Y SERVICIOS (LOCALES Y OFICINAS) ubicado en calle/avenida/camino Costanera Norte – Av. Santa María N° 5870, Lote N° 20F-1, manzana ---, localidad o loteo FUSIÓN (S-6831), sector URBANO, Zona ver detalle en notas, del Plan Regulador COMUNAL aprobando los planos y demás antecedentes, que forman parte de la presente autorización mencionada en la letra C de los VISTOS de este permiso.”

3.1.4. Resolución de Modificación de Proyecto N° 405/2016 de fecha 13 de julio de 2016 otorgado por la Ilustre Municipalidad de Vitacura, referido a la Etapa 2, en donde se indica que:

“RESUELVO:

1. Aprobar la modificación de proyecto de OBRA NUEVA – DOS EDIFICIOS CON DESTINO DE EQUIPAMIENTO DE COMERCIO Y SERVICIOS ACOGIDO A CONJ. ARM. – ubicado en calle/avenida/camino Costanera Norte – Av. Santa María N° 5870, Lote N° 20F-1, manzana ---, localidad o loteo FUSIÓN (S-6831), sector URBANO, Zona ver detalle en notas, del Plan Regulador COMUNAL aprobando los planos y demás antecedentes, que forman parte de la presente autorización y que se encuentran archivados en el expediente S.M.P.E. – 5.1.17. N° 299/2016.”

4. 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.
5. Que, para efectos del análisis de fondo, respecto de si el proyecto “**Lo Recabarren, Etapas 1, 2 y 3**” debe ingresar obligatoriamente al SEIA se han tenido a la vista las siguientes tipologías del artículo 3° del RSEIA:

5.1. La 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.

6. Que, por otra parte, el artículo 2° letra g) del Reglamento del SEIA define “modificación de proyecto o actividad” como la “Realización de obras, acciones o medidas tendientes a intervenir o complementar un proyecto o actividad, de modo tal que éste sufra cambios de consideración”. Al respecto, de acuerdo a lo indicado en el Anexo I “Criterios para decidir sobre la pertinencia de someter al SEIA la introducción de cambios a un proyecto o actividad”, anexo al Oficio Ord. N° 131.456, de fecha 12 de septiembre de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA, que imparte instrucciones sobre Consultas de Pertinencia de Ingreso de Proyectos o Actividades al SEIA, para poder establecer la pertinencia de ingreso de una modificación de proyecto o actividad al SEIA, es necesario determinar si las obras, acciones o medidas a ser incorporadas, suponen un cambio de consideración a dicho proyecto, conforme a lo señalado en el artículo 2° letra g) del Reglamento del SEIA, lo cual se debe realizar en base a los siguientes criterios:

- (i) Si las partes, obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad constituyen un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del presente Reglamento del SEIA;
- (ii) Para los proyectos que se iniciaron de manera previa a la entrada en vigencia del SEIA, si la suma de las partes, obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad de manera posterior a la entrada en vigencia de dicho sistema que no han sido calificados ambientalmente, constituye un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del Reglamento del SEIA.

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;

- (iii) Si las obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad modifican sustantivamente la extensión, magnitud o duración de los impactos ambientales del proyecto o actividad; o
- (iv) Si las medidas de mitigación, reparación y compensación para hacerse cargo de los impactos significativos de un proyecto o actividad calificado ambientalmente, se ven modificadas sustantivamente.

7. Que, sobre la base de la información tenida a la vista y los criterios expresados anteriormente, es posible concluir **que el Proyecto “Lo Recabarren, Etapas 1, 2 y 3” no debe ingresar obligatoriamente al SEIA**, en razón de las siguientes consideraciones:

7.1. Del análisis efectuado para determinar si el proyecto consultado se enmarca dentro de las situaciones descritas en el literal h) del artículo 3° del RSEIA, es posible señalar lo siguiente: El proyecto denominado “Lo Recabarren, Etapas 1, 2 y 3”, se llevará a cabo en un predio de aproximadamente de 58.398 m² y la superficie total construida corresponderá a 102.871,83 m², al finalizar la tercera etapa, por lo que no cumple con ninguno de los supuestos del literal h) del RSEIA. En efecto, la intervención que se pretende realizar se emplaza en área urbana, y no da lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales; se emplaza en una superficie inferior a 7 ha, tiene una carga de ocupación inferior a 5.000 personas y considera habilitar 692 estacionamientos vehiculares de uso público y 598 estacionamientos vehiculares de uso residencial.

8. Que, el Proyecto no constituye un cambio de consideración en los términos definidos por el artículo 2° letra g) del Reglamento del SEIA, en atención de las siguientes consideraciones:
- (i) Respecto al criterio de si las obras, acciones o medidas que pretenden intervenir o complementar el proyecto o actividad, por sí solas, se encuentran listadas en el artículo 3° del RSEIA, es posible señalar que las obras y acciones señaladas en los Considerando N° 1 a N° 3 de la presente Resolución, no constituyen por sí solas un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del Reglamento del SEIA, según se analizó en el Considerando anterior.
 - (ii) Para los proyectos que se iniciaron de manera previa a la entrada en vigencia del SEIA, si la suma de las partes, obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad de manera posterior a la entrada en vigencia de dicho sistema que no han sido calificadas ambientalmente, constituye un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del Reglamento del SEIA; y para los proyectos que se iniciaron de manera posterior a la entrada en vigencia del SEIA, si la suma de las partes, obras o acciones tendientes a intervenir o complementarlo, constituyen un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del Reglamento del SEIA.
Respecto de dicho criterio, cabe hacer presente que el Proyecto no cuenta con Resolución de Calificación Ambiental, y el análisis de la aplicabilidad del literal h) del artículo 3 del RSEIA al presente Proyecto, se realizó en el Considerando precedente.
 - (iii) En relación al tercer criterio expuesto, relativo a si las obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad modifican sustantivamente la extensión, magnitud o duración de los impactos ambientales del proyecto o actividad, es posible señalar que, el presente criterio no resulta aplicable en la situación particular que se consulta, puesto que se trata de un proyecto que no cuenta con Resolución de Calificación Ambiental favorable.
 - (iv) En relación al cuarto criterio expuesto, relativo a que si las medidas de mitigación, reparación y compensación para hacerse cargo de los impactos significativos de un proyecto o actividad calificado ambientalmente, se ven modificadas sustantivamente, se puede señalar que éste no resulta aplicable en la situación particular que se consulta, puesto que se trata de un proyecto que no cuenta con Resolución de Calificación Ambiental favorable.
9. Que, en virtud de lo anteriormente expuesto,

RESUELVO:

1. Que, **el Proyecto “Lo Recabarren, Etapas 1, 2 y 3”, 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 don **Raimundo García Rioseco** y don **Raúl Molina Colvin**, en representación de Inmobiliaria Araucanía 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.
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, 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. Para terminar, 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



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

ACP/KOV/CQR

Distribución:

- Raimundo García Rioseco y Raúl Molina Colvin, Santa María N° 5888, Comuna de Vitacura, Región Metropolitana.

C.c.:

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente del proyecto 9-P-18.
- Archivo, SEA ID Gdoc N° 662/18
- Oficina de Partes.

