

RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA, PROYECTO "JARDINES DE ASIS"

RESOLUCIÓN EXENTA N°

0402

SANTIAGO, 12 AGO 2016

VISTOS:

- 1.- La Carta ingresada, con fecha 10 de mayo del 2016, ante esta Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante "SEA RM"), mediante la cual los señores Hernán Guilloff Izikson y Javier Glisser Silberman, en representación de Compañía Inmobiliaria y de Inversiones Atacama Ltda., (en adelante el "Proponente"), consultan respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del proyecto "Jardines de Asís" (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"), que Aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "RSEIA") y sus modificaciones; 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 el D. S. N° 47 de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que Fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; 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 y en las demás normas jurídicas que rigen la materia; y en la Resolución Afecta N° 59, de fecha 02 de febrero de 2015, 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, con fecha 10 de mayo del 2016, se consultó respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto "Jardines de Asís". De acuerdo a los antecedentes presentados por el Proponente, el Proyecto consistiría en lo siguiente:
 - 1.1. La construcción de 3 edificios habitacionales, el Edificio 1, posee 18 pisos de altura y cuenta con 3 niveles subterráneos; los Edificios 2 y 3, poseen 23 pisos de altura y cuentan con 4 niveles subterráneos. El proyecto se emplazará en una superficie de terreno de 10.421 m² y contempla una superficie construida de 67.454,09 m² de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 1. Superficies del Proyecto

Edificio	Edificio 1	Edificio 2	Edificio 3	Total
N° viviendas	85	88	87	260
N° estacionamientos automóviles	204	278	278	760
N° estacionamientos bicicletas	102	139	139	380
Superficie construida bajo NNT (m ²)	7.082,60	9.463,12	9.448,30	25.994,02
Superficie construida sobre NNT (m ²)	11.482,14	14.989,25	14.988,68	41.460,07
Superficie construida total (m ²)	18.564,74	24.452,37	24.436,98	67.454,09

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

- 1.2. El Proyecto se ubicará en la comuna de Vitacura, Región Metropolitana, específicamente en la calle San Francisco de Asís N° 220. El terreno donde se emplazará el proyecto posee las siguientes coordenadas UTM DATUM WGS 84 huso 19 s, tal como se presenta en la presentación singularizada en el Vistos 1.

Tabla 2. Coordenadas del proyecto

Punto	Norte	Este
A	6.306.468	358.559
B	6.306.503	358.621
C	6.306.549	358.686
D	6.306.498	358.729
E	6.306.493	358.732
F	6.306.462	358.680
G	6.306.445	358.646
H	6.306.412	358.593

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

- 1.3. De acuerdo al Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° 205/2015, de fecha 11 de febrero de 2015, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Vitacura, adjunto a la presentación singularizada en el N° 1 de los Vistos, el Proyecto se emplaza en una zona U-PC (uso de suelo preferentemente comercio) que no tiene limitaciones o restricciones para la construcción de viviendas ya sea casas o departamentos. En el CIP se indica además, que la propiedad se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública en su frente hacia Costanera Sur-Av. San José María Escrivá de Balaguer inscrita en el Conservador de Bienes Raíces a Fojas 5610 N°8294, de fecha 22 de enero de 2015, y Resolución DOM N°64, de fecha 11 de febrero de 2015.
- 1.4. El Proyecto cuenta con Permiso de Edificación N°45/2015, de fecha 07 de abril del 2015, y Resolución Rectificatoria N°712/2015 en donde se rectifica el Permiso de Edificación antes mencionado, ambos documentos fueron emitidos por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Vitacura, y en ellos se aprueba la construcción de los 3 edificios con una superficie construida de 67.454,09 m².
- 1.5. De acuerdo a certificado N°001584, de fecha 19 de diciembre de 2014, y certificados N°1254 y N° 1255 ambos, de fecha 23 de octubre de 2015, y que fueron otorgados por la empresa sanitaria del sector, se indica que existe factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado para el proyecto consultado.
- 1.6. Finalmente, cabe hacer presente que el Proyecto cuenta con un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano aprobado por la Secretaria Regional Ministerial de Transporte y Telecomunicaciones de la Región Metropolitana mediante el ORD. SM/AGD/N° 9133 de fecha 23 de diciembre de 2015.
- 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 en la especie si el Proyecto “Jardines de Asís” debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se han tenido a la vista las siguientes tipologías 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 “Jardines de Asís” no debe 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 se emplaza en un área urbana de la comuna de Vitacura, de acuerdo a lo indicado en el CIP N° 205/2015, de fecha 11 de febrero de 2015, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Vitacura, además posee factibilidad de agua potable y alcantarillado de acuerdo a los certificados de factibilidad otorgados por la empresa sanitaria del sector, por lo tanto, 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, de acuerdo a lo declarado por el Proponente, el Proyecto no da lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales. Respecto de esto último, cabe señalar que, si bien el CIP antes singularizado, indica que la propiedad se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública en su frente hacia Costanera Sur-Av. San José María Escrivá de Balaguer, dicha vía corresponde a una existente.
 - 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 tres edificios destinados a vivienda con 260 departamentos, emplazados en una superficie de 10.412 m², por lo tanto el Proyecto no se enmarcaría en lo preceptuado en el mencionado literal.
 - 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 un edificio con destino habitacional de 260 departamentos, y de acuerdo a la información entregada por los Certificados de Factibilidad Sanitaria, se considera una población estimada de 1020 personas, 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 “Jardines de Asís”, no 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 los señores Hernán Guiloff Izikson y Javier Glisser Silberman, en representación de Compañía Inmobiliaria y de Inversiones Atacama Ltda., 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 al proponente, 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.- 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.

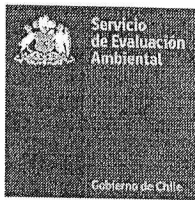


Alfreds
ANDREA PAREDES LLACH
DIRECTORA REGIONAL
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO

LGW/ACP

Distribución:

- Señores Hernán Guiloff Izikson y Javier Glisser Silberman, en representación de Compañía Inmobiliaria y de Inversiones Atacama Ltda., Av. Vitacura N° 2969, Oficina 401, comuna de Las Condes.



C.c:

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente 57-P-16.
- Oficina de Partes.
- GDOC N° 11.474/16.