

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

MAT: RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA PROYECTO “EDIFICIO SAN CRISTÓBAL”

SANTIAGO, (Fecha en costado inferior izquierdo)

VISTOS:

1. La presentación realizada a través de la plataforma electrónica de consultas de pertinencia (e-pertinencias) del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante “SEA RM”), firmada con clave única, con fecha 20 de mayo de 2020, mediante la cual el señor Oscar Biderman Levinson y el señor Jorge Breitling Alvo, en representación de Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA, (en adelante el “Proponente”), consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “SEIA”) del proyecto “Edificio San Cristóbal” (en adelante el “Proyecto”).
2. La Carta RM/P N° 202013103138, de fecha 06 de agosto de 2020, del SEA RM, mediante la cual se solicitan antecedentes adicionales respecto de la consulta de pertinencia del Vistos precedente.
3. La Carta ingresada con fecha 21 de septiembre de 2020, ante el SEA RM, mediante la cual, el Proponente acompaña los antecedentes solicitados en el Vistos anterior.
4. La Carta Ingresada con fecha 13 de octubre de 2020, ante el SEA RM, mediante la cual, el Proponente entrega antecedentes complementarios a la consulta de pertinencia del Vistos N°1.
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. El Oficio Ordinario N°130.844 de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA que: *“Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”*.
7. El Oficio Ordinario N°161.081 de fecha 17 de agosto de 2016, de la Dirección Ejecutiva del SEA, que complementa Oficio Ordinario N° 130.844 detallado en el Vistos anterior.
8. 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; en la Res. 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 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

1. Que, por fecha 20 de mayo de 2020 y complementada mediante las cartas de 21 de septiembre y 13 de octubre ambas del 2020, el Proponente consulta respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “Edificio San Cristóbal”, el cual consiste en:
 - 1.1 La construcción y operación de un proyecto inmobiliario, que contempla dos torres destinadas a 295 viviendas, 1 local comercial, 372 estacionamientos para residentes, 30 estacionamientos de visita (402 estacionamientos en total) y 143 estacionamientos de bicicletas.
 - 1.2 El Proyecto se localizará en la comuna de Providencia, Región Metropolitana de Santiago, en la calle Emeterio Larraín Bunster N°0390 y Avenida El Cerro N°1475, detrás de las dependencias del Hotel Sheraton. Las coordenadas geográficas en Datum WGS 84, Huso 19, de los vértices del polígono del Proyecto, se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 1: Vértices del Proyecto

Vértice	Norte	Este
A	6.300.881	349.229
B	6.300.838	349.277
C	6.300.798	349.245
D	6.300.800	349.243
E	6.300.797	349.239
F	6.300.798	349.236
G	6.300.789	349.231
H	6.300.791	349.226
I	6.300.795	349.224
J	6.300.793	349.221
K	6.300.798	349.217
L	6.300.791	349.214
M	6.300.786	349.217
N	6.300.791	349.206
Ñ	6.300.793	349.203
O	6.300.803	349.208
P	6.300.810	349.194

Fuente: Tabla 2 de la presentación singularizada en el Vistos N°1

- 1.3 De acuerdo al Certificado de Informaciones Previas (CIP) N°492, de fecha 10 de enero de 2020, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Providencia, adjunto en el Anexo 5 de los antecedentes detallados en el Vistos N°1 de la presente Resolución, el Proyecto (Rol de avalúo N° 07070-048), se emplazará en un área urbana, en una zona UpR y ECr (Zona de uso preferentemente residencial y de equipamiento comercial restringido) y una zona EAL/pa (Zona de Edificación aislada libre, permite adosamiento). El CIP señala además, que la propiedad no se encuentra afecta a utilidad pública.
- 1.4 Según lo señalado por el Proponente, el proyecto se ubica en un terreno con una superficie total de 21.216,95 m² (2,121695 ha), de los cuales 4.079 m² (0,4079 ha) serán ocupados por el Proyecto, el resto del terreno es utilizado actualmente por las dependencias del Hotel Sheraton. Al respecto el Proponente señala que los accesos y estacionamientos del Proyecto son completamente distintos e independientes de aquellos del Hotel Sheraton, no existiendo áreas comunes entre ambos proyectos.
- 1.5 El Proponente adjunta en el Anexo 4 de los antecedentes singularizados en el Vistos N°1 de la presente Resolución, el Certificado de Factibilidad N°3773 de fecha 04 de mayo de 2020, otorgado por la Empresa Aguas Andinas, donde señala que el Proyecto ubicado en Emeterio Larraín Bunster N° 390, costado sur, entre calle Los Conquistadores y Av. El Cerro, comuna de Providencia, cuenta con factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas para el proyecto que consiste en dos edificios habitacionales de 30 y 33 pisos, respectivamente, con una población estimada de 876 habitantes, lo que equivale a 409 metros cúbicos día.

- 1.6** El Proponente señala que tanto los accesos para el ingreso y salida del Proyecto serán habilitados por la calle Emeterio Larraín Bunster y se adoptarán todas las medidas de mitigación vial dispuestas en el Ord. SM/AGD/N° 4015, de fecha 18 de abril de 2019, emitido por la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones de la Región Metropolitana, que aprueba el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) y que se adjunta en el Anexo 3 de los antecedentes detallados en el Vistos N°1 de la presente Resolución. Cabe mencionar que no obstante el Proponente incluye como parte del EISTU, 350 estacionamientos existentes, pertenecientes al Hotel Sheraton, al que se adicionan los 402 estacionamientos relacionados con las viviendas que forman parte del Proyecto objeto de la presente consulta de pertinencia, totalizando 752 estacionamientos, esto como una forma de determinar de mejor manera las medidas de mitigación vial. Según la información del EISTU, en su punto d) se indica que tanto el Proyecto como el Hotel Sheraton tienen accesos diferenciados por lo que no habría puntos comunes de tránsito de vehículos y personas.
- 1.7** El Proponente adjunta en el Anexo 2 de los antecedentes singularizados en el Vistos N°1, el Permiso de Edificación N° 35/19 de fecha 09 de octubre de 2019, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Providencia. Dicho permiso, autoriza la construcción de 2 edificios de 32 pisos de altura, con 295 viviendas, 1 local comercial, 372 estacionamientos vehiculares más 30 estacionamientos de visitas y 350 estacionamientos existentes que forman parte del hotel existente en el terreno.
- 1.8** El Proponente señala en los antecedentes detallados en el Vistos N°3, que el Proyecto habitacional consultado y el Hotel Sheraton no tienen relación, dado que, si bien se emplazan dentro del mismo predio, serían proyectos totalmente independientes, que no compartirían accesos y además existiría independencia de los estacionamientos de ambas instalaciones, por lo tanto no existiría una interacción entre los ocupantes del Hotel existente y los residentes del Proyecto consultado. Además señala que el Hotel Sheraton inició su construcción a partir del año 1966, y que lo único que comparten ambos proyectos es el terreno, sin embargo, la superficie sería de una amplitud tal que permitiría la ejecución de ambos proyectos de forma absolutamente separada e independiente.
- 1.9** Complementando lo anterior, el Proponente adjunta en los antecedentes singularizados en el Vistos N°4, una copia del Reglamento General de Copropiedad del Condominio Los Conquistadores, otorgado por escritura pública de fecha 20 de enero de 2020 ante el Notario Público de Santiago don Patricio Raby Benavente, Repertorio N°750-2020 (en adelante "*Reglamento de Copropiedad*"), señalando lo siguiente:

"Como podrá apreciar, El Reglamento de Copropiedad es consistente con lo descrito en la presente Consulta de Pertinencia. Esto es, que el Hotel Sheraton (existente) y el futuro proyecto residencial Edificio San Cristóbal si bien se emplazan en un inmueble común, tienen destinos, lógicas de desarrollo y funcionamiento independientes.

El referido Reglamento de Copropiedad se otorga dada la coexistencia en un mismo terreno de ambos proyectos, conforme a lo establecido en la Ley N°19.538, estableciéndose sectores claramente delimitados para cada uno ("Sector Edificio El Cerro" y "Sector Hotel"), considerándose sub-administraciones para cada sector a fin de asegurar un funcionamiento independiente y autónomo, estableciéndose los derechos y obligaciones de los propietarios de unidades en cada uno de los sectores, entre otros.

Cabe reiterar que Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA, en su calidad de propietaria del inmueble ha solicitado los permisos correspondientes al futuro proyecto residencial Edificio San Cristóbal. La sociedad que desarrollará y ejecutará finalmente el proyecto residencial Edificio San Cristóbal, adquiriendo derechos proporcionales en el bien común terreno y los permisos respectivos, será una sociedad distinta de inmobiliaria Mirador del Cerro SpA. Lo anterior, se materializará una vez que la Dirección de Obras Municipales de Providencia otorgue el correspondiente Certificado de Copropiedad Inmobiliaria de conformidad al artículo 10 de la ley N°19.537 ya mencionada".

- 1.10 Por último, el Proponente adjunta en los antecedentes singularizados en el Vistos N°4, los planos presentados ante la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Providencia para la aprobación de la Copropiedad que se encuentra en tramitación. Entre ellos se presenta el “Plano Sectores”, en dicho plano, es posible apreciar que el Hotel Sheraton (“Sector Hotel”) y el proyecto residencial Edificio San Cristóbal (“Sector Edificio El Cerro”) son completamente independientes.
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 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.
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, en primer lugar, cabe señalar que el proyecto ha sido informado por el Proponente como un proyecto nuevo, mas no como una modificación de un proyecto existente. Al respecto señalar que esta autoridad ambiental comparte dicha calificación, toda vez que si bien el Proyecto se emplazará en el mismo predio en donde actualmente se encuentra construido y operando otro proyecto, como es el Hotel Sheraton, es posible concluir que la descripción de las partes, obras o acciones del primero, no tienen como objetivo modificar o complementar las obras, partes o acciones del proyecto existente, siendo las primeras independientes funcional y jurídicamente respecto del segundo. Asimismo, no es posible advertir que existan obras que tengan relación de complementariedad entre ambos proyectos, ni persigan la ejecución de la misma actividad descrita en las tipologías señaladas en el artículo 3 del RSEIA, lo que consta en los antecedentes aportados por el Proponente en los Considerandos 1.9 y 1.10 precedentes.
5. Que, dicho lo anterior, corresponde despejar en la especie si el Proyecto sometido a consulta debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se analizaron 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.”

p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.”

6. Que, al respecto, esta Dirección Regional estima **que el Proyecto “Edificio San Cristóbal” 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 literal h.1.1., del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar que el Proyecto se emplaza en una zona urbana y cuenta con factibilidad de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, según consta en el Certificado de factibilidad N°3773 de fecha 04 de mayo de 2020, otorgado por la empresa Aguas Andinas S.A. detallado en el Considerando 1.5 de la presente Resolución; por lo tanto, el Proyecto no cumple con el requisito señalado en el literal indicado, no configurándose su ingreso al SEIA.

5.2. Sobre el 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 el Proyecto no da lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales. Al respecto, el CIP del terreno donde se desarrollará el Proyecto, detallado en el Considerando 1.3 de la presente Resolución, señala que no se encuentra afecto a utilidad pública, por lo tanto, el Proyecto no cumple con el requisito señalado en el literal indicado, no configurándose su ingreso al SEIA.

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 un proyecto de uso residencial, que considera 295 departamentos, emplazados en una superficie de 0,4079 ha, por lo tanto, el Proyecto no se enmarcaría en lo señalado en el mencionado literal.

5.4. Respecto al análisis para determinar si el Proyecto cumple con el requisito del h.1.4., del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar que éste consiste en la construcción de un proyecto de tipo residencial, por lo que el Proyecto no se enmarcaría en lo establecido en el mencionado literal.

5.5. Respecto del análisis efectuado para determinar si las actividades consultadas se enmarcan en las situaciones descritas en el literal p) del artículo 3° del RSEIA, se puede señalar que de acuerdo al CIP, indicado en el Considerando 1.3 de la presente Resolución, el Proyecto consultado no se emplaza dentro o cercano a un área colocada bajo protección oficial para efectos del SEIA de acuerdo al Oficio Ordinario N°130.844 y N° 161.081 detallados en el Vistos N°6 y N°7, de manera tal que no resulta aplicable el requisito contenido en el literal p) del artículo 3° del RSEIA.

6. Que, en atención a lo anterior,

RESUELVO:

1. **Que, el Proyecto “Edificio San Cristóbal”, 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. Que, este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por el señor Oscar Biderman Levinson y el señor Jorge Breitling Alvo,

en representación de Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA, 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 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 a los Proponentes, 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 CORREO ELECTRÓNICO AL PROPONENTE Y ARCHÍVESE

**ANDELKA VRSALOVIC MELO
DIRECTORA REGIONAL
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO**

AFA/ACP

Distribución:

- Señores Oscar Biderman Levinson y Jorge Breitling Alvo, en representación de Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA.
Correo electrónico: cballadares@actual.cl; sabogabir@guerrero.cl

C.c.:

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA
- Expediente del proyecto 111-P-20
- Oficina de Partes

