



RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO
AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO
AMBIENTAL, PROYECTO "EDIFICIO WAVE".

RESOLUCIÓN EXENTA N° 332 /2019

Valparaíso, 14 OCT. 2019

VISTOS:

1. La carta s/n°, ingresadas con fecha 26 de julio de 2019, ante el Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, el "SEA") de la Región de Valparaíso, mediante la cual, los señores Pablo Abumohor N. y Jaime Abumohor G., en representación de Inmobiliaria Arenales S.A. (en adelante, el "Proponente"), consultan la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, el "SEIA") del proyecto "Edificio Wave" (en adelante, el "Proyecto").
2. El Oficio Ordinario N° 130844, 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, e instruye sobre la materia".
3. El Oficio Ordinario N° 131456, 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".
4. El Oficio Ordinario N° 161081, de fecha 17 de agosto de 2016 de la D.E. SEA, que complementa el Oficio D.E. N° 130.844, de fecha 22 de mayo de 2013, también de la D.E. 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 e instruye sobre la Materia".
5. El D.S. N° 10/2015, del Ministerio del Medio Ambiente, Declara Zona Saturada por Material Fino Respirable MP_{2,5}, como Concentración Anual y Latente como Concentración Diaria, y Zona Latente por Material Particulado Respirable MP₁₀, como Concentración Anual, la zona geográfica que comprende las comunas de Concón, Quintero y Puchuncaví de la Región de Valparaíso, cuyos límites geográficos fueron fijados por el D.F.L. N°3-18.715, de 1989, del Ministerio del Interior, respecto de las comunas de Quintero y Puchuncaví, y por la Ley N°19.424, respecto de la comuna de Concón.
6. Lo dispuesto en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, modificada por la Ley N° 20.417; en el Decreto Supremo N° 40 del Ministerio del Medio Ambiente, de fecha 30 de octubre de 2012, publicado en el Diario Oficial con fecha 12 de agosto de 2013, Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, el "RSEIA"), y sus modificaciones; en la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de Administración del Estado; la Resolución DD.PP. N° 688, de fecha 01 de agosto de 2017, del Director (S) Ejecutivo del SEA, que dispone funciones de carácter directivo para el cargo de subrogante del Director Regional del SEA de la Región de Valparaíso, designándose a doña Esther Parodi Muñoz, como segunda subrogante; y la Resolución N° 7 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 26 de julio de 2019, el Proponente consultó respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto "Edificio Wave". De acuerdo a los antecedentes presentados por el proponente, el Proyecto consistiría, en síntesis, en lo siguiente:
 - a) La construcción de un (1) edificio de destino habitacional.
 - b) Se localizaría en Calle Arenales N° 196, comuna de Concón, Provincia y Región de Valparaíso.
 - c) Las coordenadas de referencia del emplazamiento del Proyecto serían las siguientes:

Tabla N°1, Coordenadas del emplazamiento del Proyecto.

Coordenadas UTM (WGS84, H19S)		
Vértice	Este	Norte
A	262.056,840	6.353.088,34

C	262.115,330	6.353.054,42
D	262.089,460	6.353.006,97
F	262.034,000	6.353.037,85
PRN1	262.019,460	6.353.049,12
PRN2	262.046,029	6.353.105,08

Fuente: Consulta de pertinencia.

d) Las características generales del Proyecto serían las siguientes:

- 1 edificio de 30 pisos de altura sobre el terreno y 3 niveles subterráneos.
- 195 departamentos.
- Con una carga de ocupación de 1.199 personas aproximadamente.
- 200 estacionamientos vehiculares y 100 bicicleteros.
- Superficie construida de 16.295 m², emplazados en un predio de 3.624 m².
- Áreas de piscinas y juegos infantiles.

e) El Proyecto contaría con factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado mediante la conexión a la red pública. Al respecto el Proponente acompaña Certificado de Factibilidad N° 112129 de fecha 29/11/2017 emitido por la empresa ESVAL.

f) La vía de acceso al proyecto es la calle Los Arenales, la que se encuentra construida y operativa previa al proyecto.

2. Que, según la herramienta de “Análisis Territorial para la Evaluación” del SEA y de acuerdo a las coordenadas proporcionadas por el Proponente, el proyecto no se ejecutaría dentro de áreas colocadas bajo protección oficial según el artículo 10° de la Ley 19.300, es decir, zonas clasificadas como áreas protegidas, zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o cualesquiera de otras áreas colocadas bajo protección oficial.

A mayor abundamiento, se revisaron los planos oficiales del Santuario de la Naturaleza “Campo Dunar de la Punta de Concón” (<https://www.monumentos.gob.cl/monumentos/santuarios-de-la-naturaleza>) del Consejo de Monumentos Nacionales, constatándose que el proyecto se localiza aproximadamente a más 600 m al norte del límite norte de dicha área protegida.

3. Que, revisado los límites de la zonas saturadas y zonas latentes declaradas en la Región de Valparaíso, el proyecto se ubica al interior de la zona saturada por Material Particulado Fino Respirable MP_{2,5}, como concentración anual, zona latente por el mismo contaminante como concentración de 24 horas, y zona latente por Material Particulado Respirable MP₁₀, como concentración anual, establecida por el D.S. N° 10/2015 del MMA, individualizado en los Vistos N° 5 de la presente Resolución, por tanto se localizaría al interior de una zona saturada y latente.
4. Que, según el Permiso de edificación N° 087/2018 de fecha 28 de junio de 2018 y la Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 97 de fecha 01 de abril de 2019, ambas de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Concón, presentado por el Proponente en el Anexo N° 2 de su consulta de pertinencia, el proyecto se ubicaría en un área urbana establecida por el Plan Regulador Comunal y se localiza en la zona H-7. Complementando lo anterior, el Proponente indica que el Proyecto se ubicaría en la zona ZVCM-H7, que corresponde a la Zona Viviendas Costa de Montemar H7, según el artículo 10 de la Ordenanza local “Actualización Plan Regulador Comunal de Concón”.
5. Que, según lo dispuesto en las letras *h)* y *p)* del artículo 10° de la Ley N° 19.300, requieren de evaluación de impacto ambiental en forma previa a su ejecución, los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, tales como:

“h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas;” (énfasis agregado).

(...)

“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” (énfasis agregado).

Por su parte, el artículo 3° del RSEIA, literales *h)* y *p)*, especifica que los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al SEIA son, entre otros, los siguientes:

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 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 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.*
- (...)

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, De acuerdo a los antecedentes presentados por el Proponente, el Proyecto consistiría, en la construcción de un (1) edificio de 30 pisos, con destino habitacional, con un total de 195 departamentos y 200 estacionamientos. El Proyecto se ubica en la Calle Arenales N° 196, comuna de Concón, en un área urbana, definida como Zona ZVCM-H7 del Plan Regulador Comunal de Concón.
7. Que, de acuerdo a lo anterior, es posible señalar que **el Proyecto no cumple con las condiciones de ingreso obligatorio al SEIA en forma previa a su ejecución**, debido a que:
 - a) Respecto al literal *h*) del artículo 3° del RSEIA, el proyecto se localizaría al interior de una zona saturada o zona latente, es decir en primera instancia cumple con el supuesto del literal *h*) y por tanto se analizarían los siguientes sub literales:
 - a.1) Respecto al literal h.1. el proyecto en consulta es un proyecto inmobiliario de densificación en altura.
 - i) Con relación al literal h.1.1., como se indica en el considerando N° 4 de la presente, el Proyecto se localizaría en un área urbana y por tanto no le son aplicables los supuestos de este sub literal, toda vez que no se localiza en un área de extensión urbana o en área rural. Por otro lado, como se indica en la letra e) del considerando N° 1 de la presente Resolución, el proyecto cuenta con factibilidad de agua potable y alcantarillado, por tanto no le son aplicables los supuestos de este sub literal.
 - ii) Con relación al literal h.1.2., la vía de acceso al proyecto se encuentra construida y operativa previa al proyecto y, por tanto, éste no incorpora al dominio nacional de uso público vías expresas o troncales. Por lo anterior no le son aplicables los supuestos de este sub literal.
 - iii) Respecto al literal h.1.3., el proyecto se emplazaría en un predio de 3.624 m² (0,3624 hectáreas) muy por debajo del umbral establecido en este sub literal que corresponde a 7 hectáreas. Por otro lado, el proyecto contemplaría la construcción de 195 viviendas, no superando el umbral de 300 viviendas. Por lo anterior al proyecto no le son aplicables los criterios de este sub literal.
 - iv) Con relación al h.1.4., el Proyecto correspondería a un condominio de viviendas de carácter privado y por tanto no corresponde a un edificio de uso público. Por tanto al proyecto no le son aplicables los criterios de este sub literal.

En base a lo expuesto, el Proyecto no correspondería a un proyecto descrito en el literal *h*) del artículo 3° del RSEIA.

 - b) Con relación al literal *p*) del artículo 3° del RSEIA el proyecto no se localizaría al interior de un área colocada bajo protección oficial, como se indica en el Considerando N° 2 de la presente Resolución, por tanto no corresponde a un proyecto descrito en el literal *p*).

Por lo anterior, el Proyecto no correspondería a un proyecto listado en el artículo 3°, literales *h*) y *p*), del RSEIA.
8. Que, en atención a lo anterior,

RESUELVO:

1. Que, el proyecto "Edificio Wave" **no debe someterse obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en consideración de los antecedentes aportados por el Proponente y lo expuesto en la parte considerativa de la presente Resolución.
2. Que, este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por los señores Pablo Abumohor N. y Jaime Abumohor G., en representación de Inmobiliaria Arenales S.A., cuya veracidad es de su exclusiva responsabilidad y en ningún caso la 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 este acto administrativo, podrá deducirse recurso de reposición ante esta Dirección Regional y/o recurso jerárquico ante la Dirección Ejecutiva del SEA, dentro del plazo de cinco días contados desde su notificación, de acuerdo al 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.

Anótese, notifíquese por carta certificada y archívese.



PLM/GDSR/CCFV fal.

ID: PERTI- 2019-2454.

Distribución:

Señores Pablo Abumohor N. y Jaime Abumohor G., Inmobiliaria Arenales S.A. (Isidora Goyenechea N° 3621, piso 15, Las Condes. Santiago).

C.c.:

- Superintendencia del Medio Ambiente.
- Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente, Región de Valparaíso.
- Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Valparaíso.
- Ilustre Municipalidad de Concón.
- Servicio de Evaluación Ambiental, Región de Valparaíso, Ingreso N° 4452-B/2019 (GD 18449/2019).

ENVIO DE CORRESPONDENCIA VIA CORREOS DE CHILE

N°	FECHA	DESTINATARIO	CARGO	INSTITUCION	DOMICILIO	CIUDAD	CONTENIDO	N° CORREO
1	16-10-2019	PABLO ABUMOHOR M. JAIME ABOMOHOR G.		INMOBILIARIA ARENALES S.A.	ISIDORA GOYENECHEA N° 3621, P. 15 LAS CONDES	REGIÓN METROPOLITAN A	RES.EX. 332- 19	1180474980905
2	16-10-2019	JORGE ESPINOZA H.		YACHT CLUB DE CHILE	AVENIDA ESCUADRA LIBERTADOR N° 1800, RECREO	VIÑA DEL MAR	CARTA 568	1180474980912
3	16-10-2019	CRISTIÁN BRUIT G.	REPRESENTANTE LEGAL	CÍA. MINERA CERRO NEGRO S.A. EXPORTADORA Y DE SERVICIOS FRUTOS SECTOR DEL VALLE LTDA.	HACIENDA LOS ÁNGELES DE PITPEUMO SN	CABILDO	RES.EX. 333	1180474980929
4	16-10-2019	SERGIO GONZALEZ L.	REPRESENTANTE LEGAL		LO GALDAMEZ S/N SANTA MARÍA	SAN FELIPE	CARTA 567	1180474980936





SISTEMA ADMISION

GUIA DE ADMISION SISVE : 491204383

ADMISION GUS POSTAL SUCURSAL VALPARAISO PRAT



491204383

Hoja 1/1

Código Cliente	21466	Fecha Preadmisión	
Razón Social	SERVICIO DE EVALUACION AMBIENTAL -	Hora Preadmisión	
RUT Cliente	724436005	Fecha Recepción	16/10/2019
Mecanizador		Hora Recepción	17:00:22
Tipo Cliente		Fecha Admisión	16/10/2019
N° Máquina		Hora Admisión	17:00:58
Dirección Retiro		Estado Guía	Validada
Sucursal Imposición		Guía Cliente	
Operador	VMORAM-MORA MELENDEZ VANESSA	Fecha Vencimiento	

#	Servicio	N	Descripción	Destino	Unid.	Tramo Peso (Gr)	Peso Unit. (Kg)	Peso Total (kg)	Valor Ref. (\$)
1	9 - CARTA CERTIFICADA PRIORITARIA (EMPRESAS)	NO		CL - Chile	4	0-50	0,050	0,200	4.400
TOTALES									
					4			0,200	4.400

#	Servicio	Unidades	Primero	Ultimo
1	9 - CARTA CERTIFICADA PRIORITARIA (EMPRESAS)	4	1180474980905	1180474980936

OBSERVACIONES

Cliente/Mecanizador	Transporte	Admisión Correos
Nombre, RUT, Firma	Nombre, Firma, Fecha	Nombre, Firma

Original : Cliente



