



RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL “PROYECTO INMOBILIARIO DE OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES “OPEN MONTEMAR”.

RESOLUCIÓN EXENTA

Valparaíso, 22 de abril 2020

VISTOS:

1. La presentación realizada en el sistema electrónico de consultas de pertinencias (www.sea.gob.cl), con fecha 20 de enero de 2020, ante el Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante “SEA”) de la Región de Valparaíso, mediante la cual el señor Juan Carlos Harding Alvarado, en representación de Inmobiliaria Villa Rica S.A., (en adelante e indistintamente el “Proponente”) consulta la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “SEIA”) del “Proyecto Inmobiliario de Oficinas y Locales Comerciales “Open Montemar” (en adelante “el Proyecto”).
2. La carta N° 039, de fecha 23 de enero de 2020, mediante la cual el SEA de la Región de Valparaíso, solicita antecedentes legales adicionales al Proponente, relativos a la consulta de pertinencia del Visto N°1 anterior.
3. La carta S/N, ingresada con fecha 10 de febrero, ante el SEA de la Región de Valparaíso, mediante el cual el Proponente acompaña los antecedentes legales solicitados por esta Dirección Regional.
4. La carta S/N, ingresada con fecha 26 de marzo de 2020, ante el SEA de la Región de Valparaíso, mediante la cual el Proponente solicita se le notifique por correo electrónico.
5. 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”*, 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”*, el Oficio Ordinario N° 161081, de fecha 17 de agosto de 2016, de la Dirección Ejecutiva del SEA, que complementa ordinario del visto anterior y, el Oficio Ordinario N° 180127, de fecha 26 de enero de 2018, de la Dirección Ejecutiva del SEA que *“Imparte instrucciones sobre antecedentes legales necesarios para someter un Estudio o Declaración de Impacto Ambiental al SEIA, sobre cambio de titularidad y/o representante legal, y para efectuar presentaciones al Servicio de Evaluación Ambiental”*.
6. El Decreto N° 10 de fecha 02 de marzo de 2015 del Ministerio del Medio Ambiente, Declara zona saturada por material particulado fino respirable MP_{2,5}, como concentración anual y latente como concentración diaria, y zona latente por material particulado respirable MP₁₀, como concentración anual, a las comunas de Concón, Quintero y Puchuncaví.
7. Lo dispuesto en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, modificada por la Ley 20.417; en el Decreto Supremo N° 40 del Ministerio del Medio Ambiente (en adelante “MMA”), 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 “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 Ejecutivo del SEA, que modifica y dispone funciones de carácter directivo para el cargo de subrogante del Director Regional del Servicio de Evaluación Ambiental Región de Valparaíso, estableciendo como primer subrogante a doña Esther Parodi Muñoz; y la Resolución N° 7, del 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 enero de 2020, el Proponente consultó respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del "Proyecto Inmobiliario de Oficinas y Locales Comerciales "Open Montemar".
2. Que, de acuerdo a los antecedentes presentados por el Proponente, el proyecto sería el siguiente:
 - a) El proyecto consistiría en la construcción y operación de un edificio de oficinas y locales comerciales.
Las características generales del Proyecto serían las siguientes:
 - 1 edificio de 15 pisos.
 - 221 oficinas.
 - 33 locales comerciales.
 - 91 bodegas.
 - 295 estacionamientos para autos, 1 para camiones y 218 bicicleteros.
 - Se encuentra emplazado en un predio de 7.316 m², el cual considera una superficie construida bajo y sobre terreno de 16.520,74 m².
 - b) El Proyecto, se ubicaría en calle Las Pelargonias N° 842 (Ex 840), en el sector Bosques de Montemar, de la comuna de Concón, Provincia y Región de Valparaíso. El Rol de avalúo corresponde al N° 6019-4.
 - c) Las coordenadas del emplazamiento del Proyecto serían las siguientes:

Tabla N°1: Emplazamiento del Proyecto

Coordenadas UTM (WGS84, H 19S)		
Vértice	Este (m)	Sur (m)
A	261.942	6.352.262
B	261.949	6.352.158
C	261.958	6.352.151
D	262.016	6.352.153
E	262.019	6.352.157
F	262.014	6.352.266

Fuente: Consulta de Pertinencia.

- d) El Proyecto contaría con factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado mediante la conexión a la red pública. Al respecto, el Proponente en el Anexo N° 4 de la consulta de pertinencia, acompaña el Certificado de Factibilidad N° 93698 de fecha 13 de febrero de 2015, emitido por la empresa ESVAL.
 - e) La vía de acceso al Proyecto se contempla a través de la calle Las Pelargonias, la que se encontraría construida y operativa previa al proyecto.
 - f) La fase de construcción del Proyecto ya se habría iniciado con fecha 16 de noviembre de 2017, de conformidad al Permiso de Edificación de Obra Nueva N° 30 del 04 de marzo de 2016 otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Concón, su Modificación otorgada por Resolución N° 303 de 05 de Julio de 2017 y Modificación otorgada por Resolución N° 250 de 27 de agosto de 2019 emanada del mismo órgano.
3. Que, según la herramienta de "Análisis Territorial para la Evaluación" del SEA, el proyecto no se ejecutaría dentro de áreas colocadas bajo protección oficial según el artículo 10 letra p) de la Ley N° 19.300, es decir, zonas clasificadas como áreas protegidas, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera de otras áreas colocadas bajo protección oficial.

Que, a mayor abundamiento, se revisaron los planos oficiales del Santuario de la Naturaleza "Campo Dunar de la Punta de Concón" (disponible en <https://www.monumentos.gob.cl/monumentos/santuarios-de-la-naturaleza>) del Consejo de Monumentos Nacionales, constatándose que el proyecto se localiza aproximadamente a 60 metros del límite Este de dicha área protegida.
4. Que, revisado los límites de las zonas saturadas y zonas latentes declaradas en la Región de Valparaíso, el proyecto se ubicaría 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° 6 de la presente Resolución, por tanto, se determina que se localizaría al interior de una zona saturada y latente.

5. Que, según la Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 250/2018 de fecha 27 de agosto de 2019 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 ubica en un área urbana establecida por el Plan Regulador Comunal y se localiza en la zona ZCS-1 V1. A mayor abundamiento el Titular indica que el Proyecto se ubica en la zona H8 – V1, según Seccional Bosques de Montemar del Plan Regulador Comunal de Concón.

6. 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”.

7. 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”.

8. Que, de acuerdo a lo señalado en la carta de pertinencia, el Proyecto consultado correspondería a la construcción de un edificio que consta de 15 pisos, el cual sería utilizado con destino comercial, contaría con un total de 221 departamentos, 33 locales comerciales, 91 bodegas, 295 estacionamientos para autos, 1 estacionamiento para camiones y 218 ciclistas. El Proyecto se ubicaría en Calle Las Pelargonias N° 842 (Ex 840), en el sector Bosques de Montemar, perteneciente a la comuna de Concón, en área urbana, definida como Zona ZCS-1 V1 según el Plan Regulador Comunal de Concón.

9. 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:

9.1. Con relación 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 analizarán los siguientes sub literales;

- Respecto al literal h.1. el proyecto en consulta es un proyecto inmobiliario de densificación en altura.
 - Con relación al literal h.1.1), el proyecto se localizaría en un área urbana, según lo señalado por la Resolución N° 250 de fecha 27 de agosto de 2019 de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Concón, por tanto, no le serían aplicables los supuestos de este sub literal, toda vez que no se localizaría en un área de extensión urbana o en área rural. Por otro lado, como se indica en la letra d) del considerando N° 2 de la presente Resolución, el proyecto cuenta con factibilidad de agua potable y alcantarillado, por lo que no le serían aplicables los supuestos de este sub literal.
 - Con relación al h.1.2), la calle Pelargonias, vía de acceso al proyecto, se encontraba construida y operativa de forma previa al proyecto, por tanto, éste no incorporaría al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales. Dado lo anterior no le son aplicables los supuestos de este sub literal.
 - Respecto al literal h.1.3), el proyecto se emplazaría en un predio de 7.316 m² (0,73 hectáreas), estando así por debajo del umbral establecido en este sub literal que corresponde a 7 hectáreas. Por otra parte, el proyecto contemplaría la construcción de 221 oficinas, lo cual no corresponde a instalaciones destinadas como viviendas. Por lo anterior, al proyecto no le serían aplicables los criterios de este sub literal.
 - Respecto al literal h.1.4), el proyecto correspondería a un condominio de oficinas y locales comerciales de carácter privado, por tanto no corresponde a un edificio de uso público. No obstante, lo anterior, del análisis de la edificación se colige que el proyecto contemplaría la habilitación de 295 estacionamientos para autos y 1 estacionamiento para camiones, encontrándose así por debajo del umbral establecido en este sub literal que corresponde a 1.000 estacionamientos. Por tanto, al proyecto no le serían aplicables los criterios de esta norma.

Por todo lo anterior, el proyecto no corresponde a un proyecto descrito en el literal h) del artículo 3° del RSEIA.

Respecto 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° 3 de la presente Resolución, por tanto, no correspondería 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.

10. 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 no se encuentra dentro de aquellas actividades listadas en el artículo 10° de la Ley N° 19.300 y en el artículo 3° del Reglamento del SEIA.

RESUELVO:

1. Que, el Proyecto "*Proyecto Inmobiliario de Oficinas y Locales Comerciales "Open Montemar"* **no debe someterse obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en consideración de los antecedentes aportados por el Proponente y lo fundamentado en la parte considerativa de la presente Resolución.
2. Que, este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por el señor Juan Carlos Harding Alvarado, en representación de Inmobiliaria Villa Rica 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 con 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.

Anótese, notifíquese por correo electrónico y archívese.

Esther Parodi Muñoz
Directora (S) Regional
Servicio de Evaluación Ambiental
Región de Valparaíso

PLM/VCM/GDSR/CGF/fal

ID: PERTI-2020-236

Distribución:

- Inmobiliaria Villa Rica S.A, Sr. Juan Carlos Harding Alvarado, casilla e-mail: cmunoz@idelmar.cl.

C.c.:

- Superintendencia del Medio Ambiente.
- Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente, Región de Valparaíso.
- Secretaría Regional Ministerial de Salud, Región de Valparaíso.
- Ilustre Municipalidad de Concón.
- Archivo expediente e-pertinencia proyecto "*Proyecto Inmobiliario de Oficinas y Locales Comerciales "Open Montemar"*".
- Of. Partes, Servicio de Evaluación Ambiental, Región de Valparaíso. Ingreso N° 151-B/2020 y N° 337-B/2020.