

**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA
DE INGRESO AL SEIA, "AIRES DE
RECOLETA"**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0491

SANTIAGO, 26 OCT 2017

VISTOS:

1. Los antecedentes ingresados con fecha 12 de septiembre del 2017 ante la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante "SEA RM"), mediante la cual el señor Gonzalo Campo Irigoyen y el señor Edgardo Zamora Barros, en representación de Inmobiliaria Plaza Urbana SpA., (en adelante los "Proponentes"), consultan respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del proyecto denominado "Aires de Recoleta" (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") y sus modificaciones, 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 Resolución Exenta N° 279, de fecha 03 de abril de 2017, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, por la cual se nombra a la Señora Valeria Essus Poblete como Directora Regional Subrogante del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana; y 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 12 de septiembre del 2017, se consultó respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto denominado "Aires de Recoleta". De acuerdo a los antecedentes presentados por los Proponentes, el Proyecto consistiría en lo siguiente:
 - 1.1. La construcción de 199 viviendas organizadas en dos edificios, edificio A de 8 pisos y edificio B de 5 pisos. El Proyecto considera además un local comercial de 53,65 m², ubicado en el primer piso del edificio A, jardines, 96 estacionamientos para vehículos y 48 estacionamientos para bicicletas.
 - 1.2. El Proyecto se ubicará en la comuna de Recoleta, Región Metropolitana, específicamente en la calle Gabriel Palma N°854 (ROL: 3422-70), calle El Roble N° 797 (ROL: 3422-008), Calle El Roble N° 799 (ROL: 3422-007) y calle El Roble N°801 (ROL: 3422-006). De acuerdo a lo indicado por los Proponentes, los lotes que conforman el Proyecto se encuentran en proceso de fusión en la Dirección de Obras

de la Ilustre Municipalidad de Recoleta. Las coordenadas UTM DATUM WGS 84 huso 19 s del terreno, son las siguientes:

Tabla N°1: Coordenadas del Proyecto.

Vértice	Norte	Este
A	6.302.915,19	346.629,22
B	6.302.910,39	346.663,99
C	6.302.863,99	346.656,70
D	6.302.858,83	346.688,34
E	6.302.824,62	346.681,26
F	6.302.825,67	346.669,30
G	6.302.768,22	346.657,21
H	6.302.773,50	346.632,59
I	6.302.831,60	346.643,03
J	6.302.837,39	346.617,20

Fuente: Tabla 5, de la presentación singularizada en el Vistos 1.

- 1.3. El Proyecto se emplazará en un terreno de 5.293,36 m² (superficie neta). El detalle de las superficies del Proyecto se presenta en la siguiente tabla:

	Superficie (m ²)
Superficie terreno bruta	5.354,78
Superficie afecta a utilidad pública	61,42
Superficie terreno neta	5.293,36
Superficie construida Edificio A	8.639,22
Superficie construida Edificio B	2.952,13
Superficie estacionamientos	1.151,75
Superficie jardines	1.181,6

Fuente: Tabla 1, de la presentación singularizada en el Vistos 1.

- 1.4. De acuerdo a lo indicado por los Proponentes, el Proyecto será financiado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través del Programa de Integración Social y Territorial de dicho Ministerio, financiando mediante entrega de subsidios, la adquisición de viviendas a familias beneficiarias del Programa. Respecto a ello, de las 199 viviendas que contempla el Proyecto, el Edificio A, comprende 149 departamentos destinados a la adquisición por parte de familias de sectores medios y emergentes, en tanto el Edificio B consta de 50 departamentos destinados a la adquisición por parte de familias vulnerables.
- 1.5. De acuerdo a los Certificados de Informaciones Previas (CIP) N°900, N°910, de fecha 03 de agosto de 2016, (CIP) N° 952, de fecha 09 de agosto de 2016 y (CIP) N° 993, de fecha 10 de agosto de 2016, todos emitidos por la Ilustre Municipalidad de Recoleta (adjunto en el Anexo D, de la presentación singularizada en el N° 1 de los Vistos), el Proyecto se encuentra emplazado en dos usos de suelo correspondientes a las Zona U-H y Zona U-EH, que permiten vivienda y equipamiento. Los Certificados de Informaciones Previas indican que una de las propiedades que conforman el terreno se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública por ensanche de calle El Roble.
- 1.6. De acuerdo a lo indicado por los Proponentes, la carga de ocupación total de las viviendas es de 665 personas.
- 1.7. Según consta en el certificado N°006143 de fecha 19 de agosto del 2016 otorgado por la empresa sanitaria del sector, existe factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas para el Proyecto.
- 1.8. De acuerdo a los antecedentes proporcionados por el Proponente, la fase de construcción del Proyecto tendrá una duración de 18 meses, su operación es indefinida y no se considera fase de cierre.

- 1.9. De acuerdo a los antecedentes entregados por los Proponentes, al momento de la tramitación del Anteproyecto de Edificación del Proyecto, la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Recoleta realizó observaciones respecto a que el Proyecto "Aires de Recoleta" se trataría de una segunda etapa del proyecto que se encuentra en un terreno colindante denominado "Parque Recoleta", ya que, a juicio de la DOM, estaría siendo gestionado por la misma inmobiliaria, por tanto, debía ingresar al SEIA puesto que en total ambos proyectos tendrían más de 300 viviendas, además de indicar que debe presentar un EISTU. Al respecto, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana, mediante Ord. N°1485 de fecha 04 de abril de 2017, instruyó a la DOM de la Ilustre Municipalidad de Recoleta a eliminar las observaciones realizadas, señalando que se deberá tramitar el permiso solicitado sin las exigencias ambientales impuestas, basados en que de acuerdo al artículo 25 bis de la Ley 19.300, es al momento de la recepción final cuando el solicitante deberá acreditar ante la DOM la obtención de la Calificación ambiental favorable en caso de que corresponda.

Respecto a lo anterior, los Proponentes señalan: "(...) *nos parece pertinente aclarar que el Proyecto objeto de esta consulta de pertinencia es un proyecto nuevo, distinto e independiente del proyecto "Plaza Recoleta" ubicado en un lote vecino. Ambos proyectos son de titulares distintos, siendo el titular de Aires de Recoleta la sociedad Inmobiliaria Plaza Urbana SpA, RUT N° 76.594.464-3, mientras que el titular de Plaza Recoleta es la Inmobiliaria Parque Recoleta SpA, RUT 76.457.879-1*".

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 denominado "Aires de Recoleta" 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 denominado “Aires de Recoleta” 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 encuentra emplazado en una zona urbana de la comuna de Recoleta y cuenta con factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado, según consta en el certificado N°006143 de fecha 19 de agosto de 2016 otorgado por la empresa sanitaria del sector, por lo tanto, el Proyecto 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 éste no da lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o trocales. Al respecto, los Certificado de Informaciones Previas presentados por los Proponentes, indican que una de las propiedades se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública por ensanche de calle El Roble que corresponde a una vía existente, por tanto, el Proyecto no cumple con el requisito señalado en el literal indicado.
 - 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 199 viviendas organizadas en dos edificios de 8 y 5 pisos, en un terreno de superficie neta de 5.293,36 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 viviendas de carácter habitacional, si bien considera la construcción de un local comercial de 53,65 m², de acuerdo al artículo 1.1.2 de la OGUC, correspondería a un proyecto residencial, por cuanto el destino habitacional es superior al 70% de la superficie total edificada, 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 denominado “Aires de Recoleta”, no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en atención 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 señor Gonzalo Campo Irigoyen y el señor Edgardo Zamora Barros, en representación de Inmobiliaria Plaza Urbana 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. 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.
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 A LOS PROPONENTES Y ARCHÍVESE.



VALERIA ESSUS POBLETE
DIRECTORA REGIONAL (S)
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO



GVA/IMAC/ACP

Distribución:

- Señor Gonzalo Campo Irigoyen, en representación de Inmobiliaria Plaza Urbana SpA., La Pastora N°138, Oficina D, Comuna de Las Condes;
- Señor Edgardo Zamora Barros, en representación de Inmobiliaria Plaza Urbana SpA., La Pastora N°138, Oficina D, Comuna de Las Condes;

C.c:

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente 153-P-17.
- Oficina de Partes.
- GDOC N° 20.687/17.

