



RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA, DEL PROYECTO "HOTEL CERRO EL GOLF".

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0118

SANTIAGO, 22 MAR 2017

VISTOS:

1. La carta ingresada, con fecha 13 de septiembre de 2016, ante la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante "SEA RM"), mediante la cual, el señor Gerardo Larraín Sartorius, en representación de la Sociedad Hotelera Cerro El Golf S.A., en adelante el ("Proponente"), consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del proyecto "Hotel Cerro El Golf" (en adelante el "Proyecto").
2. La Carta RM/P N° 1762, de fecha 21 de noviembre de 2016, del SEA RM, solicitando antecedentes adicionales y/o aclaraciones al Proponente, respecto de la consulta de pertinencia del Vistos 1.
3. La Carta ingresada por el Proponente, con fecha 04 de enero de 2017, ante el SEA RM, mediante la cual, el Proponente acompaña los antecedentes solicitados en el Visto anterior.
4. La Carta RM/P N° 0224, de fecha 02 de febrero de 2017, del SEA RM, solicitando antecedentes adicionales y/o aclaraciones al Proponente, respecto de la consulta de pertinencia del Vistos 1.
5. La Carta ingresada por el Proponente, con fecha 17 de marzo de 2017, ante el SEA RM, mediante la cual, el Proponente acompaña los antecedentes solicitados en el Visto anterior.
6. 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*".
7. 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° 134, de fecha 15 de febrero de 2016, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación ambiental, por la cual se nombra al señor Mario Arrué Canales como Director Regional Subrogante del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana; 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, por medio de la carta, de fecha 13 de septiembre de 2016 y complementada con fecha 04 de enero de 2016 y 17 de marzo de 2016, el Proponente solicita que esta Dirección Regional se pronuncie sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto denominado "Hotel Cerro El Golf". De acuerdo a los antecedentes presentados por el Proponente, el Proyecto corresponde a:

1.1. La construcción y operación de un hotel y centro de eventos, con un total de nueve pisos, de los cuales 4 niveles corresponden a pisos subterráneos y 5 niveles se encuentran sobre el terreno natural.

1.2. El Proyecto se localizará en la ladera del Cerro San Luis, ubicado en Avenida Presidente Riesco N° 3700, en la comuna de Las Condes, Provincia de Santiago, Región Metropolitana. Las coordenadas UTM en Datum WGS 84 del Proyecto se presentan en la siguiente Tabla:

Tabla 1. Coordenadas UTM del polígono del Proyecto

Vértice	Este	Norte
1	351214,229	6302113,375
2	351345,663	6302128,140
1A	351420,128	6302101,648
3	351489,107	6302063,062
4	351535,542	6302079,543
5	351559,204	6302105,671
B'	351545,776	6302129,911
2A	351514,386	6302164,825
6	351474,448	6302189,507
3A	351441,497	6302199,930
4A	351407,386	6302203,525
7	351373,191	6302206,211
5A	351333,023	6302210,344
8	351292,715	6302207,916
6A	351271,713	6302207,698
K'	351252,538	6302216,270
7A	351235,185	6302235,542
L'	351227,643	6302259,920
M'	351228,814	6302271,270
9	351238,886	6302289,150
10	351225,836	6302304,205
11	351187,315	6302259,835
12	351203,609	6302254,728
B	351162,113	6302137,461

Fuente: L-02 "Planta de Emplazamiento y superficies del Hotel", de la presentación singularizada en el Vistos N°5.

1.3. De acuerdo a lo indicado por el Proponente, el Proyecto se desarrollará en una superficie de 38.000 m², que se emplaza dentro de un predio de mayor tamaño de aproximadamente 61 hectáreas de superficie, de propiedad de Sociedad Anónima de Deportes Club de Golf de Santiago. Según lo que el Proponente indica en su presentación singularizada en el N°5 de los Vistos: "(...) la Sociedad Hotelera Cerro El Golf S.A. en su calidad de desarrolladora del proyecto y la Sociedad Anónima de Deportes Club de Golf Santiago, en su calidad de dueña del inmueble, han celebrado un acuerdo por el cual esta última se compromete a entregar en arriendo a la Sociedad, el terreno equivalente a 38.000 metros cuadrados necesarios para desarrollar el Proyecto, como ya se ha informado en este proceso de consulta de pertinencia". Complementando lo anterior, el Proponente adjunta copia de "Memorándum de Entendimiento para la celebración de un contrato de Arrendamiento entre Sociedad Hotelera Cerro El Golf S.A., Club

de Golf Los Leones y Sociedad Anónima de Deportes Club de Golf Santiago”, celebrado con fecha 06 de julio de 2016, mediante el cual la Sociedad Anónima de Deportes Club El Golf de Santiago promete entregar en arrendamiento la referida área del Proyecto a la Sociedad Hotelera Cerro El Golf S.A., quien a su vez se obliga a recibirla en arrendamiento.

- 1.4. De acuerdo al CIP N°4763 de fecha 21 de diciembre de 2016, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de las Condes, el terreno donde se emplazará el Proyecto, que forma parte del Club de Golf Los Leones, con el ROL N°335-62, adjunto a la presentación singularizada en el N°3 de los Vistos, el Proyecto se emplaza en una Zona U-Ee2 y área de edificación E-e2, que corresponde a un área de Edificación Especial N°2 de Equipamiento recreacional deportivo. El CIP además indica que la propiedad se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública en Avenida Presidente Riesco en un ancho variable, por ensache.
- 1.5. De acuerdo a lo indicado por el Proponente, la superficie construida del Proyecto será de 22.958,68 m², distribuida de acuerdo a lo indicado en la siguiente tabla:

Tabla 2. Cuadro de superficies del Proyecto.

Edificio de Deportes	Superficie (m ²)
Piso 5	1.592,00
Piso 4	2.559,00
Piso 3	2.818,42
Piso 2	3.843,12
Piso 1	4.746,76
Total sobre NTN	15.559,32
Piso -1	3.150,16
Piso- 2	1.887,12
Piso -3	2.469,08
Piso -4	3.773,00
Total bajo NTN	10.279,36
Total Construido	22.958,68

Fuente: Figura 4, presentación singularizada en el Vistos N°1.

- 1.6. La distribución interna del edificio de hotel y centro de eventos corresponde a la siguiente:
- Nivel -4: servicios;
 - Nivel -3: hall de acceso y los salones de eventos;
 - Nivel -2: comedores y cocinas;
 - Nivel -1 a nivel +5: habitaciones del hotel.
- 1.7. El Proponente señala que el Proyecto considera la habilitación de 343 estacionamientos, adjuntando en su presentación singularizada en el N°5 de los Vistos, copia del ORD.SM/AGD N° 8983 de fecha 23 de noviembre de 2016, emitido por la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones de la Región Metropolitana, aprobando un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) para el Proyecto.
- 1.8. De acuerdo a lo indicado por el Proponente, la carga ocupacional del Proyecto es de 2.232 personas, que corresponde a la carga ocupacional considerada para los estudios de evacuación, sin embargo, se estima que el Proyecto tendrá una capacidad de atención simultánea estimada de 584 personas.
- 1.9. El Proponente incorpora en su presentación singularizada en el N°3 de los Vistos, Certificado de Factibilidad de agua potable y alcantarillado N° 008536 de fecha 18 de noviembre de 2016, otorgado por la Empresa Aguas Andinas, para el Proyecto.

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 ya citado 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 RSEIA.
3. Que, para efectos de despejar en la especie si el Proyecto “Hotel Cerro El Golf”, debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se han tenido a la vista las siguientes tipologías del artículo 3° del RSEIA:
 - 3.1. La letra h) del artículo 3° del Reglamento del SEIA, dice relación a “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 presentan alguna de las siguientes características:
 - h.1.1) Que se emplacen en área de extensión urbana o 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.
 - 3.2. La letra p) del artículo 3° del Reglamento del SEIA, dice relación a la: “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.
4. Que, sobre la base de la información tenida a la vista y los criterios expresados anteriormente, es posible concluir que el “Hotel Cerro El Golf” debe ingresar obligatoriamente en atención a los siguientes argumentos:
 - 4.1 Que, del análisis efectuado para determinar si las actividades consultadas se enmarcan en las situaciones descritas en el literal h.1.1) del artículo 3° del RSEIA, se puede señalar que de acuerdo a los antecedentes entregados por el Proponente, el Proyecto no cumple con el requisito antes descrito, toda vez que, como se ha señalado en el considerando N° 1.9, el Proyecto cuenta con factibilidad de agua potable y alcantarillado otorgado por la empresa sanitaria del sector.
 - 4.2 Que, del análisis efectuado para determinar si las actividades consultadas se enmarcan en las situaciones descritas en el literal h.1.2) del artículo 3° del REIA, cabe considerar que el Proyecto no da lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales, si bien el CIP

presentado indica que el terreno se encuentra afecto a declaratoria de utilidad pública, corresponde al ensanche de una vía 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 lo siguiente:

El Proyecto corresponde a equipamiento y de acuerdo a lo señalado por el propio Proponente, se desarrollará en un predio de 38.000 m², terreno que será arrendado a Club de Golf Los Leones, quienes son propietarios de un predio con una superficie aproximada de 61 hectáreas.

Que, la tipología indicada en el literal, h.1.3) del artículo 3° del Reglamento del SEIA, es clara en indicar que los proyectos que se emplacen en una superficie igual o mayor a 7 hectáreas cumplen con la tipología de ingreso obligatorio al Sistema de Evaluación Ambiental. La tipología no merece interpretación diferente a la interpretación literal, pues no se hace distinción, ni excepciones.

Que, en este sentido, la Real Academia Española, define el concepto “emplazar” como: “Poner una cosa en determinado lugar”, por lo tanto, los Proyectos se “ponen” en un determinado predio, el que tiene determinada su superficie, de acuerdo a nuestra legislación nacional, en su respectiva inscripción en el Conservador de Bienes Raíces competente.

Si bien la forma de acreditar la superficie de un proyecto es clara, el Proponente incorpora en su presentación un “*Memorandum de Entendimiento para la celebración de un contrato de Arrendamiento entre Sociedad Hotelera Cerro El Golf S.A., Club de Golf Los Leones y Sociedad Anónima de Deportes Club de Golf Santiago*”, sin embargo, un documento entre privados, como lo es un contrato de Arriendo entre los dueños, con un eventual desarrollador del Proyecto, no da certeza legal alguna de la superficie de emplazamiento del Proyecto. Siendo la única manera de acreditar la superficie de emplazamiento de un proyecto la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, tal como se indicó precedentemente, no es posible acreditar que el Proyecto “Hotel Cerro El Golf” se desarrollará en una superficie menor a 7 hectáreas, cumpliendo en este caso, con la hipótesis descrita en el literal h.1.3) del artículo 3° del RSEIA. En virtud de lo anterior, le es aplicable el literal antes mencionado.

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 el Proyecto consultado, considera la construcción y operación de un hotel y centro de eventos que considera la habilitación de 343 estacionamientos, y de acuerdo al cálculo de carga ocupacional presentado por el Proponente en la presentación singularizada en el Vistos N° 3, se considera una carga ocupacional de 2.232 personas, por lo que, el Proyecto no se enmarcaría en lo preceptuado en el mencionado literal.

4.5 Que, 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, conforme a lo señalado en el CIP, de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, singularizado en el Considerando 1.4, la actividad propuesta se encuentra emplazada en un área de edificación especial N°2 de equipamiento recreacional deportivo, por tanto, de acuerdo al Ord. D.E. N° 130.844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, no constituye un área colocada bajo protección oficial para efectos del artículo 10° de la Ley 19.300 y el artículo 3° de su cuerpo reglamentario, por lo que dicho literal no le resulta aplicable al Proyecto en cuestión.



5. Que, en virtud de lo anterior,

RESUELVO:

1. **Que, el Proyecto “Hotel Cerro El Golf”, 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. Este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados el señor Gerardo Larraín Sartorius, en representación de Sociedad Hotelera Cerro El Golf 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 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 sometido 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 al Proponente, 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 CARTA CERTIFICADA AL PROPONENTE Y ARCHÍVESE.



**MARIO ARRÚE CANALES
DIRECTOR REGIONAL (S)
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN METROPOLITANA**

GVV/JMM/ACP



Distribución:

- Señor Gerardo Larraín Sartorius, en representación de Sociedad Hotelera Cerro El Golf S.A., Málaga N°333, comuna de Las Condes.

C.c.

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente 140-P-16.
- Oficina de Partes.
- Archivo, SEA ID Gdoc N° 22.544/16.

