

**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA  
DE INGRESO AL SEIA, DEL PROYECTO  
“EDIFICIO MANQUEHUE”**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 0071**

**SANTIAGO, 05 FEB 2020**

**VISTOS:**

1. La presentación realizada a través de la plataforma electrónica de consultas de pertinencias (e-pertinencia) del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante “SEA RM”), firmada con clave única con fecha 13 de enero de 2020, mediante la cual el señor Fernando Nicolás Rodríguez Taborga, en representación de Inmobiliaria Patagonia 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 “Edificio Manquehue” (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; Resolución Exenta DGDP N° 669 de fecha 13 de agosto de 2018 de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental y la Resolución N°7, de 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 13 de enero de 2020, se consultó respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto “Edificio Manquehue”. De acuerdo con los antecedentes presentados por el Proponente, el Proyecto consistiría en lo siguiente:
  - 1.1 La construcción de un edificio de equipamiento de 24 oficinas y 5 locales comerciales, 157 unidades de estacionamientos distribuidos en los seis niveles de subterráneos, más 12 estacionamientos de bicicletas.
  - 1.2 El Proyecto se emplazará en la comuna de Las Condes, Provincia de Santiago, Región Metropolitana, específicamente en Av. Manquehue Norte N°55; Doctora Cora Meyer N°90; Doctora Cora Meyer N°6130. Las coordenadas UTM (Datum WGS84 Huso 19S) de referencia se indican en la siguiente tabla:

**Tabla N° 1: Coordenadas del Proyecto UTM Datum WGS 84 huso 19.**

Vértice	Este (m)	Norte (m)
A	354.248	6.302.407
B	354.276	6.302.415
C	354.265	6.302.453
D	354.286	6.302.458
E	354.301	6.302.401
F	354.254	6.302.390
Centroide	354.286	6.302.409

Fuente: Tabla 3 de la presentación singularizada en el Vistos 1.

- 1.3 De acuerdo al Certificado de Informaciones Previas (CIP) N°1196 de fecha 13/04/2015 emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, adjunto en el Anexo 2 de la presentación singularizada en el N° 1 de los Vistos, el Proyecto se emplaza en un área urbana, específicamente en la zona "UC2" definida como "Uso Comercial 2" y UV1 definida como Uso de Vivienda 1, la cual considera entre sus usos permitidos los de oficina y comercial. Adicionalmente, en dicho CIP se señala que la Propiedad no se encuentra afectada a utilidad pública. Cabe mencionar que el Proyecto cuenta con Permiso de Edificación N° 109 de fecha 09 de septiembre de 2015 también adjunto en el Anexo 2 de la presentación singularizada en el N° 1 de los Vistos.
- 1.4 El Proyecto se emplazará en un terreno de 1.926 m<sup>2</sup>, y contempla una superficie total construida de 13.071,70 m<sup>2</sup>.
- 1.5 Según consta en el certificado N° 1795 de fecha 28 de noviembre de 2019 otorgado por la empresa sanitaria del sector (Aguas Cordillera), el Proyecto cuenta con factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas.
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 "Edificio Manquehue" 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 "Edificio Manquehue" no debe ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en razón de las siguientes consideraciones:

En relación al análisis efectuado para determinar si el proyecto se enmarca en las situaciones descritas en el literal h) del artículo 3° del RSEIA, se puede señalar que,

el Proyecto corresponde a un proyecto inmobiliario que se ejecutará en una zona declarada latente y saturada como es la Región Metropolitana.

- 4.1 Respecto a lo establecido en el literal h.1.1., del artículo 3° del RSEIA, cabe considerar que el Proyecto se encuentra dentro del área urbana de la comuna de Las Condes y, cuenta con factibilidad de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, según consta en certificado de factibilidad detallado en el Considerando 1.5 de la presente resolución, por tanto, no cumpliría con el requisito señalado en el literal indicado, no configurándose su ingreso al SEIA.
  - 4.2 En relación al 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 Certificado de Informaciones Previas detallado en el Considerando 1.3 de la presente Resolución, indican que la propiedad no se encuentra afecta a utilidad pública, por lo tanto, el Proyecto no cumple con el requisito señalado en el literal indicado, no configurándose su ingreso al SEIA.
  - 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 y operación de un edificio que 24 oficinas y 5 locales comerciales, emplazado en un terreno de 1.926 m<sup>2</sup>, y contempla una superficie total construida de 13.071,70 m<sup>2</sup>, valor que se encuentran por debajo de los límites de 7 ha del mencionado literal, y no considera viviendas, por lo cual no se configura su ingreso al SEIA.
  - 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 un edificio público debido a que considera oficinas y sectores comerciales, al respecto, el Titular en el punto B.1.c) de la presentación singularizada en el N° 1 de los Vistos señala que en su fase de operación “*Se estima que la población flotante del Proyecto corresponda a 378 personas*” sin embargo, de acuerdo a la envergadura del Proyecto no se configura su ingreso al SEIA.
5. Que, en virtud lo anterior,

#### RESUELVO:

1. **Que, el Proyecto “Edificio Manquehue”, no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución,** en atención 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 Fernando Nicolás Rodríguez Taborga, en representación de Inmobiliaria Patagonia 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. En otro ámbito, le informo que, de acuerdo al artículo 11 bis de la Ley N° 19.300, el Proponente 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.
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 AL PROPONENTE Y ARCHÍVESE.**



  
**KARLA OYARZO VELÁSQUEZ**  
DIRECTORA (S) REGIONAL  
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL  
REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO

  
KOV/ACP/MDK

**Distribución:**

- Señor Fernando Nicolas Rodriguez Taborga, Representante Legal de Inmobiliaria Patagonia S.A.  
Correo electrónico: [pablo.lillo@cimenta.cl](mailto:pablo.lillo@cimenta.cl); [mvidal@mho.cl](mailto:mvidal@mho.cl)

**C.c:**

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente 18-P-20.
- Oficina de Partes.