

**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE
INGRESO AL SEIA PROYECTO
"MODIFICACIONES CONJUNTO ARMÓNICO LAS
REJAS - ECUADOR"**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0631

SANTIAGO, 30 OCT 2019

VISTOS:

1. La Resolución Exenta N° 548/2017, de fecha 21 de diciembre de 2017, de la Comisión de Evaluación de la Región Metropolitana de Santiago (en adelante "RCA N° 548/2017"), que califica ambientalmente favorable el proyecto "Conjunto Armónico Las Rejas-Ecuador", del titular Inmobiliaria Paz SpA.
2. La presentación realizada a través de la plataforma electrónica de consultas de pertinencia (e-pertinencias) del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante "SEA RM"), firmada con clave única, con fecha 29 de julio de 2019, mediante la cual el señor Mario Ignacio Alarcón Sepúlveda, en representación de Inmobiliaria Paz SpA., (en adelante el "Proponente"), consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del proyecto "**Modificaciones Proyecto Conjunto Armónico Las Rejas-Ecuador**" (en adelante el "Proyecto").
3. La Carta RM/P N 1493 de fecha 21 de agosto de 2019, del SEA RM, mediante la cual se solicita al Proponente antecedentes adicionales para complementar la consulta de pertinencia indicada en el Vistos anterior.
4. La Carta ingresada por el Proponente con fecha 26 de agosto de 2019, ante el SEA RM, mediante la cual acompaña los antecedentes solicitados en el Vistos precedente.
5. 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".
6. Lo dispuesto en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en el D.S. N° 40 de 2012 y sus modificaciones, del Ministerio del Medio Ambiente (en adelante "MMA"), 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 Res. TRA 119046/163/2018 de fecha 25 de octubre de 2018, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental; y en la Resolución N° 7, de 26 de marzo 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

1. Que, mediante la RCA N° 548/2017 fue calificado ambientalmente favorable el proyecto "Conjunto Armónico Las Rejas-Ecuador", el cual consiste en la construcción de cuatro edificios de 29 pisos de altura cada uno y dos niveles subterráneos con un total de 1.501 departamentos. Además, contempla una dotación de 592 estacionamientos, 444 bicicleteros, y 6 locales comerciales.

El proyecto "Conjunto Armónico Las Rejas-Ecuador", tiene las siguientes características, de acuerdo a lo establecido en la RCA N° 548/2017:

- 1.1 Se localiza en calle María Rozas Velásquez N°41 Lote C-2 (Ex Avenida Las Rejas Norte), en la comuna de Estación Central, Región Metropolitana. Las coordenadas que señalan los límites del predio del proyecto corresponden a:

Tabla N° 1: Coordenadas UTM, datum WGS 84 del proyecto aprobado en RCA 548/2017

Punto	Este	Norte
A	341.468	6.297.022
B	341.488	6.296.881
C	341.574	6.296.922
D	341.558	6.296.964
E	341.584	6.296.975

Fuente: RCA N° 548/2017, singularizada en los vistos N° 1 de la presente Resolución.

- 1.2 El proyecto se emplaza en un terreno cuya superficie es de 11.920,92 m² y la superficie total construida de acuerdo a lo aprobado por la RCA antes citada de 88.532,17 m².
- 1.3 El proyecto considera de manera adicional, la implementación de elementos de equipamiento tales como piscinas y quinchos (en las azoteas de los edificios), zonas de juegos para niños (emplazadas en el sector de jardines) y salas comunes en los primeros pisos de los edificios.
2. Que, por medio de la carta singularizada en los Vistos N° 2, el Proponente solicita que esta Dirección Regional se pronuncie sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto "Modificaciones Conjunto Armónico Las Rejas-Ecuador", el cual introduce cambios al proyecto "Conjunto Armónico Las Rejas-Ecuador", calificado ambientalmente favorable mediante RCA N° 548/2017, de acuerdo a la siguiente descripción:
- 2.1 La modificación, según lo señalado por el Proponente, consiste en la alteración de espacios comunes denominados "Sala Gourmet" y "Sala de Estar" ubicados originalmente en el primer piso del Edificio A del Lote C1, los cuales serán reemplazados por locales comerciales, así también una adecuación de espacios comunes localizados en la azotea del mismo edificio, donde se reubicarán los espacios comunes del primer piso que será utilizado para incorporar locales comerciales al Proyecto.
- 2.2 Las zonas de alteración y adecuaciones de espacios señaladas corresponden a 360 m² de comercio en el primer piso (locales comerciales que se agregan) y 92,4 m² en la Azotea (*facilities* que conforman espacio común cerrado que se agrega). En específico, sobre la azotea, se adecuan los espacios comunes abiertos y cerrados, pasando de 36,0 m² de espacio común cerrado a 92,4 m², y en el caso de los espacios comunes abiertos, de 668,2 m² a 611,76 m². Parte de estas superficies indicadas ya formaban parte de la superficie construida en el proyecto original, y en la presente modificación se adecúan al nuevo uso.
- 2.3 A continuación, se señalan la comparación de las superficies a modificar con las aprobadas por las RCA.

Tabla N° 2. Resumen comparativo de superficies m²

Edificio A	1° piso	
Espacio	Aprobado RCA	Modificación
Espacio común cerrado (m ²)	433,08	278,2
Locales comerciales (m ²)	0,00	360,0
Total 1° piso	433,08	638,2
Diferencia m ² locales agregados		205,12

Edificio A	Azotea	
Espacio	Aprobado RCA	Modificación
Espacio común cerrado (m ²)	36,0	92,4
Espacio común abierto (m ²)	668,2	611,76
Total Azotea	704,2	704,2
Diferencia m ² cerrado		56,4

Comparación Proyecto Total	Aprobado RCA	Modificación
Superficie total construida (m ²)	88.532,17	261,52
Superficie total construida final (m ²)		88.793,69
Variación %		0,3%

Fuente: Tabla 2 de la presentación individualizada en los Vistos N° 2.

Tabla N° 3: Modificación de la RCA N° 548/2017

Referencia	Proyecto aprobado	Modificación(es) proyectada(s)
Considerando 4.1 de la RCA N° 548/2017	<i>“El proyecto consisten en la construcción de cuatro edificios de 29 pisos de altura cada uno (...). El Proyecto, tendrá una superficie total construida de 88.532,17 m².”</i>	Se aumentará la superficie total construida en 88.793,69 m ² , lo que implica una variación del 0,3% que lo aprobado.

Fuente: Elaboración propia en base a la presentación singularizada en el Vistos N° 2 de la presente Resolución.

3. 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 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 Reglamento del SEIA.
4. Que, para efectos de despejar en la especie si el Proyecto sometido a consulta debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se analizó la siguiente tipología 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.”*
5. Que, por otra parte, el artículo 2° letra g) del RSEIA define *“modificación de proyecto o actividad”* como la *“Realización de obras, acciones o medidas tendientes a intervenir o complementar un proyecto o actividad, de modo tal que éste sufra cambios de consideración”*. Al respecto, de acuerdo a lo indicado en el Anexo I *“Criterios para decidir sobre la pertinencia de someter al SEIA la introducción de cambios a un proyecto o actividad”*, anexo al Oficio Ord. N° 131.456, de fecha 12 de septiembre de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA, que imparte instrucciones sobre Consultas de Pertinencia de Ingreso de Proyectos o Actividades al SEIA, para poder establecer la pertinencia de ingreso de una modificación de proyecto o actividad al SEIA, es necesario determinar si las obras, acciones o medidas a ser incorporadas, suponen un cambio de consideración

a dicho proyecto, conforme a lo señalado en el artículo 2° letra g) del RSEIA, lo cual se debe realizar en base a los siguientes criterios:

- (i) Si las partes, obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad constituyen un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del presente RSEIA;
- (ii) Para los proyectos que se iniciaron de manera previa a la entrada en vigencia del SEIA, si la suma de las partes, obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad de manera posterior a la entrada en vigencia de dicho sistema que no han sido calificados ambientalmente, constituye un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del RSEIA.

Para los proyectos que se iniciaron de manera posterior a la entrada en vigencia del sistema de evaluación de impacto ambiental, si la suma de las partes, obras y acciones que no han sido calificadas ambientalmente y las partes, obras o acciones tendientes a intervenir o complementarlo, constituyen un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del presente Reglamento;

- (iii) Si las obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad modifican sustantivamente la extensión, magnitud o duración de los impactos ambientales del proyecto o actividad; o
- (iv) Si las medidas de mitigación, reparación y compensación para hacerse cargo de los impactos significativos de un proyecto o actividad calificado ambientalmente se ven modificadas sustantivamente.

6. Que, sobre la base de la información tenida a la vista y los criterios expresados anteriormente, es posible concluir **que el Proyecto “Modificación Conjunto Armónico Las Rejas-Ecuador” no constituye un cambio de consideración en los términos definidos por el artículo 2° letra g) del Reglamento del SEIA**, en atención a los siguientes argumentos:

6.1 Respecto al criterio de si las obras, acciones o medidas que pretenden intervenir o complementar el proyecto o actividad, por sí solas, se encuentran listadas en el artículo 3° del Reglamento del SEIA, es posible señalar que, de acuerdo a las características del proyecto, la modificación en cuestión no constituye un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del RSEIA y en específico en relación al literal h. Lo anterior en virtud de que el proyecto se ubica en zona urbana; la modificación tampoco implica la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales; el proyecto sólo aumenta la superficie construida, no aumentando el número de viviendas y finalmente; la habilitación de 360 m² de locales comerciales no implicaría un aumento en la carga de ocupación por sobre las 5.000 personas ni tampoco considera un aumento en el número de estacionamiento. Por tanto, no cumple por sí solo con lo señalado en el literal h.1 del artículo 3° del Reglamento del SEIA, no configurándose su ingreso al SEIA.

6.2 En relación al criterio sobre los proyectos que se iniciaron de manera previa a la entrada en vigencia del SEIA, si la suma de las partes, obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad de manera posterior a la entrada en vigencia de dicho sistema que no han sido calificadas ambientalmente, constituye un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del reglamento del SEIA; y para los proyectos que se iniciaron de manera posterior a la entrada en vigencia del SEIA, si la suma de las partes, obras o acciones tendientes a intervenir o complementarlo, constituyen un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del reglamento del SEIA, se informa que el proyecto original, como se ha indicado precedentemente, cuenta con Resolución de Calificación Ambiental favorable y la modificación consultada no constituye un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del RSEIA, tal como se analizó en el punto precedente.

6.3 En relación al tercer criterio expuesto, relativo a que si las obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad modifican sustantivamente la extensión, magnitud o duración de los impactos ambientales del proyecto o actividad, es posible señalar que la modificación propuesta, consistente en la alteración de espacios

comunes modificando su uso para locales comerciales, aumentando en un 0,3% la superficie construida del Proyecto original, lo que no modifica sustantivamente la extensión, magnitud y duración de los impactos ambientales del proyecto calificado ambientalmente favorable mediante la RCA N° 548/2017.

- 6.4 Respecto al criterio sobre las medidas de mitigación, reparación y compensación para hacerse cargo de los impactos significativos de un proyecto o actividad calificado ambientalmente se ven modificadas sustantivamente, se puede señalar que éste no resulta aplicable en la situación particular que se consulta, puesto que se trata de un proyecto Calificado Ambientalmente favorable mediante una Declaración de Impacto Ambiental, por lo tanto, no presenta medidas de mitigación, reparación y/o compensación, evaluadas ambientalmente.
7. Que, atendido todo lo aquí expuesto, es posible concluir que el **Proyecto “Modificaciones Proyecto Conjunto Armónico Las Rejas-Ecuador” no corresponde a un cambio de consideración** en los términos definidos en el artículo 2° letra g) del RSEIA, por lo tanto, el Proyecto no requiere someterse obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución.
8. Que, en atención a lo anterior,

RESUELVO:

1. **Que, el Proyecto “Modificaciones Proyecto Conjunto Armónico Las Rejas-Ecuador”, no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución,** en consideración 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 el señor Mario Ignacio Alarcón Sepúlveda, en representación de Inmobiliaria Paz 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. **Se hace presente que este acto no es susceptible de modificar, aclarar, restringir o ampliar la RCA del proyecto o actividad original, ni tampoco tiene el mérito de resolver la evaluación ambiental de una modificación al mismo, sino tan solo determina que los cambios a que se refiere la consulta no deben ser sometidas necesariamente a evaluación de impacto ambiental, por no ser de consideración.**
4. 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.
5. Además, la validez del presente pronunciamiento queda supeditada a la mantención de las condiciones de la modificación sometida a consulta, debiendo cualquier alteración ser consultada a este Servicio.
6. 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.

7. 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 CORREO ELECTRÓNICO AL PROPONENTE Y ARCHÍVESE

KOV/NVU/SHG



**ANDELKA POLIJANA VRSALOVIC MELO
DIRECTORA REGIONAL
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO**

Distribución:

- Señor Ignacio Alarcón Sepúlveda, en representación de Inmobiliaria Paz SpA.
Correo electrónico: carolina.phillips@pazcorp.cl

C.c.:

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA
- Expediente del proyecto 165-P-19
- Oficina de Partes
- Gestión DOC N° 20.997/19