

Santiago, 13 de febrero de 2022

Señor
Jorge Bermúdez Soto
Contralor General de la República
Presente

**Mat.: Nuevo complemento por desacato de DOM Providencia
respecto del ilegal Permiso de Edificación N° 35 de 2019**

En la denuncia original que realicé a través del folio W025716/2020 uno de los aspectos objetados fue que la DOM de Providencia entregó el Permiso de Edificación N° 35/2019 como “obra nueva” en el mismo predio que ocupa el hotel Sheraton, lo que le permitió al titular subestimar sus impactos en el EISTU y eludir someterse al SEIA, pues no se consideraron los estacionamientos, habitaciones del hotel, carga de ocupación, flujos vehiculares y otras características de las edificaciones existentes en el predio.

Según nuestra modesta interpretación, por aplicación del artículo 2.1.25 de la OGUC, las edificaciones del Hotel Sheraton se clasifican en el tipo de uso de suelo Equipamiento, pues además de las habitaciones existen al menos dos restaurantes abiertos al público: El Cid Restaurant y El Bohío.

Por lo tanto, de acuerdo con el artículo 1.1.2 de la OGUC, las edificaciones existentes en el predio son edificios de uso público. Correspondía entonces que el SEA analizara el cumplimiento del literal h.1.4) del artículo 3° del Reglamento del SEIA, lo que no hizo cuando se pronunció sobre la consulta de pertinencia de ingreso al SEIA del titular del Permiso N° 35/2019 (Resolución Exenta N° 202013101247/2020) ya que el proyecto se presentó como uno de tipo residencial, descartándose entonces el análisis de ese literal.

En efecto, en la resolución del SEA se indica “Respecto al análisis para determinar si el Proyecto cumple con el requisito del h.1.4., del artículo

3° del RSEIA, cabe señalar que éste consiste en la construcción de un proyecto de tipo residencial, por lo que el Proyecto no se enmarcaría en lo establecido en el mencionado literal”.

Por otro lado, es oportuno recordar que el artículo 5.1.18 de la OGUC permite modificaciones de un proyecto de edificación solo cuando hay cambios en la OGUC y/o en el PRC y siempre que aquellas no contemplen un aumento de superficie edificada mayor al 5%, limitación que no se cumplía con las 2 estructuras habitacionales autorizadas en el permiso N° 35 de 2019. Por lo anterior, se consideró ese permiso como "obra nueva".

En consecuencia, en nuestra opinión, para actuar conforme a derecho el DOM de Providencia debió otorgar un permiso de edificación para "obra nueva", pero previamente el amplio terreno debió ser subdividido y en ese caso es probable que las normas urbanísticas no permitan proyectar los edificios con una altura de 32 pisos como pretende el titular en la porción del terreno original resultante de esa subdivisión.

Probablemente, allí está la razón de por qué se actuó sin cumplir la ley.

Finalmente, corresponde mencionar que la modificación N° 10-A/22 permite liberar a los inversionistas de someter su negocio a la ley N° 20.958 sobre Aportes al Espacio Público y a la presentación de un Informe de Mitigación de Impacto Vial (IMIV) que tiene una metodología de análisis más exigente que los EISTU.

Por lo reseñado, tomándose en cuenta el desacato a su dictamen, lo que consideramos como una grave infracción municipal, le agradeceremos tenga a bien considerar estos nuevos antecedentes en su análisis de la situación y si procede, ordene al municipio iniciar el procedimiento de invalidación de la modificación del 11 de enero de 2022 cursada por el DOM de Providencia.

Atentamente,



Patricio Herman Pacheco

Santiago, mayo de 2020.

Sra.
Andelka Vrsalovic Melo
Directora Regional
Servicio de Evaluación Ambiental
Región Metropolitana
Presente

Ref.: Pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental respecto del proyecto inmobiliario "Edificio San Cristóbal", comuna de Providencia

Estimada Señora Directora:

Por la presente, sometemos a su consideración la consulta de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental ("SEIA") en relación con el proyecto inmobiliario "Edificio San Cristóbal" (el "Proyecto") de la Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA (el "Titular").

Lo anterior, de acuerdo al artículo 8 de la Ley 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente ("Ley 19.300"), el artículo 26 del D.S. N° 40 de 2012 del Ministerio del Medio Ambiente, que establece el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental ("Reglamento del SEIA") y el Oficio Ord. N° 131.456 del Servicio de Evaluación Ambiental ("SEA") de septiembre de 2013 "Instructivo sobre las Consultas de Pertinencia de ingreso de proyectos o actividades o sus modificaciones al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental".

Por tratarse de un proyecto nuevo, se seguirán los lineamientos para "Proyectos nuevos sin RCA", pues no hay modificaciones a otros proyectos que cuenten con Resolución de Calificación Ambiental.

I. Antecedentes del proponente o responsable que realiza la consulta.

1. Identificación del titular.

El titular del Proyecto "Edificio San Cristóbal" y de la presente consulta de pertinencia, se presentan a continuación:

Titular:	Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA
R.U.T:	76.499.880-4

Domicilio:	Av. Vitacura N° 2885, comuna de Las Condes, región Metropolitana
Fono:	+56232100800
R. Legal 1	Oscar Biderman Levinson
R.U.T.:	10.099.293-0
R. Legal 2	Jorge Breitling Alvo
R.U.T.:	6.870.570-3
Domicilio:	Av. Vitacura N° 2885, comuna de Las Condes, región Metropolitana

Los documentos que acreditan la representación de don Oscar Biderman Levinson y don Jorge Breitling Alvo se acompañan en el anexo 1 "Antecedentes legales".

2. Datos de contacto.

La persona a cargo de la coordinación de la presente consulta de pertinencia es don Claudio Balladares V, cuyos datos de contacto son:

Nombre	Camilo Balladares V.
Domicilio:	Av. Del Valle Sur 570 Piso 2, Ciudad Empresarial, Huechuraba
e-mail	cballadares@actual.cl
Fono:	+56232100800

II. Antecedentes del proyecto o actividad.

1. Descripción del proyecto o actividad, indicando las principales obras y acciones para cada una de las etapas.

El proyecto "Edificio San Cristóbal" es un proyecto inmobiliario de una superficie edificada total de 34.826,02 m², consistente en dos torres destinadas a la construcción de un local comercial, 295 viviendas, 372 estacionamientos para residentes, 30 estacionamientos de visita y 143 estacionamientos de bicicleta.

Tabla 1 Superficies del Proyecto

	Ampliación Útil	Ampliación Común	Ampliación Total
Superficie Edificada Bajo Terreno	5.756,70	7.570,20	13.326,90
Superficie Edificada Sobre Terreno	17.432,54	4.066,58	21.499,12
Superficie Edificada Total	23.189,24	11.636,78	34.826,02

Fuente: PE N° No. 35/19, de fecha 9 de octubre de 2019

Este Proyecto estará ubicado en la comuna de Providencia, específicamente en la esquina de la calle Emeterio Larraín Bunster N°0390 y Avenida El Cerro N°1745, detrás del Hotel Sheraton.

Figura 1 Ubicación general.



Fuente: Elaboración propia.

Se debe tener presente que el Proyecto cuenta con Permiso de Edificación No. 35/19, de fecha 9 de octubre de 2019, emitido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Providencia, el cual aprueba la construcción de 2 edificios de 32 pisos de altura. Para mayor detalle ver Anexo 2.

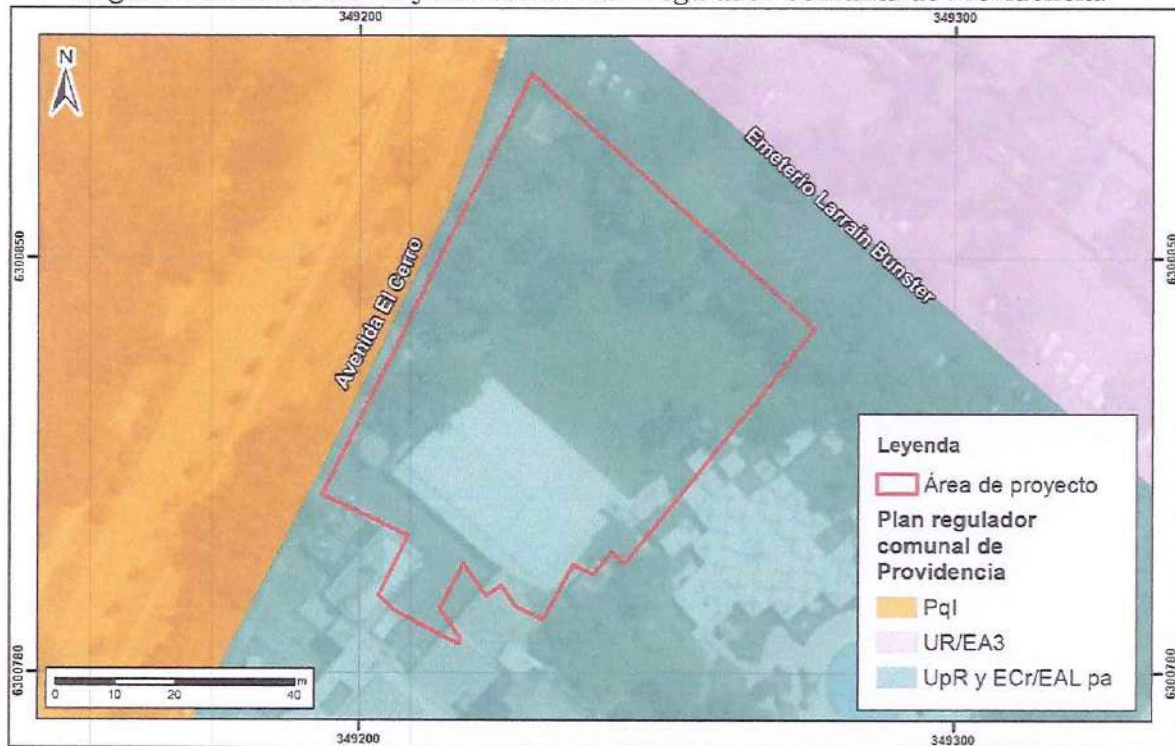
El Proyecto contempla las siguientes instalaciones: Empalme eléctrico con empresa ENEL, arranque de agua potable y unión domiciliaria a red de Aguas Andinas, circuito cerrado de TV (cámaras), alarmas de Intrusión e incendio, citofonía y porteros, sistema de Telecomunicaciones, instalaciones de alcantarillado para evacuación de aguas servidas y aguas lluvias, instalaciones de agua potable fría y caliente, central térmica para agua caliente y calefacción, red seca y red húmeda, sistema de impulsión para agua potable y aguas servidas, extracción e inyección de aire, iluminación para espacios comunes y exteriores, señaléticas para áreas comunes e instalación de ascensores.

Además, el Proyecto contempla las siguientes obras exteriores: Estacionamientos para propietarios y visitas, ciclistas y punto reparación bicicletas, pavimentos exteriores de acceso vehicular y peatonal, pavimentos

decorativos (gravilla, bolones), mobiliario (para quinchos comunes y para terraza que se construirá a nivel piso 12 entre ambos edificios), bancos prefabricados de hormigón, obras de paisajismo y riego, piscina en cubierta y una zona de SPA.

La localización del proyecto se justifica en virtud de la disponibilidad de terreno existente en el sector, el cual ha sido definido para el desarrollo inmobiliario y equipamiento comercial conforme a la planificación territorial. Según el Plan Regulador Comunal de Providencia, el proyecto se ubica en un sector cuyo uso de suelo está definido como URBANO, en las Zonas UpR y ECr/EAL pa, las cuales permiten los usos de suelo residencial y equipamiento comercial restringido/edificación aislada libre, permite adosamiento residencial; equipamiento de comercio, culto, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicio y social; actividad productiva inofensiva; espacio público y áreas verdes. Lo señalado previamente corresponde a lo indicado en el Certificado de Informaciones Previas (CIP) Número 492 de fecha 8 de febrero de 2017 emitido por la DOM de Providencia y que se adjunta en el **Anexo 5**.

Figura 2 Relación del Proyecto con el Plan Regulador Comunal de Providencia.



Fuente: Elaboración Propia

a. Superficie del Proyecto.

El Proyecto se ubica dentro de un terreno de superficie total de 21.216,95 m², de los cuales 4.079 m² serán ocupados por el Proyecto. El resto del

terreno es ocupado por las dependencias del Hotel Sheraton, el cual es independiente del Proyecto actual.

Respecto de este último punto, se hace presente que los accesos y estacionamientos del Proyecto son distintos de aquellos del Hotel Sheraton, no existiendo áreas comunes entre ambos.

b. Monto de inversión.

El monto de inversión del Proyecto es de aproximadamente de UF 2.000.000. (aproximadamente US\$ 67.949.779,5- dólares americanos).

c. Acceso vehicular y peatonal.

El acceso para el ingreso y salida de las torres del Proyecto será habilitado por la calle Emeterio Larraín Bunster y se tomarán las medidas de mitigación vial dispuestas en el Ordinario SM/AGD/N° 4015, de fecha 18 de abril de 2019, emitido por la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones de la Región Metropolitana (adjunto en Anexo 3), que aprobó el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) del proyecto.

d. Sistema de alcantarillado y agua potable.

Dado que el Proyecto se encuentra dentro del área urbana, la provisión de agua potable y servicio de alcantarillado se hará por medio de la conexión a la red de Aguas Andinas. Se acompaña certificado de factibilidad en Anexo 4.

e. Suministro eléctrico.

Tal como se señaló anteriormente, el suministro eléctrico del Proyecto se hará mediante el empalme con la red de distribución eléctrica de ENEL.

f. Principales obras y acciones de Proyecto.

i. Fase de construcción.

De acuerdo con el cronograma inicial, la fase de construcción del proyecto tendrá una duración de aproximadamente 35 meses, los que se desglosan de la siguiente manera:

- Excavación y Socalzado: Mes 1 al mes 6.
- Obra gruesa: Mes 6 al mes 27.
- Terminaciones: Mes 16 al mes 34.
- Instalaciones: Mes 7 al mes 34.
- Obras exteriores: Mes 27 al mes 34.

- Obras EISTU: Mes 5 al mes 34.
- Entrega de recintos y de Instalaciones: Mes 29 al mes 35.

Entre las principales obras y actividades asociadas a la etapa de construcción se encuentran:

Demolición:

Se llevará a cabo la demolición y/o desmantelamiento de las edificaciones o instalaciones existentes en el predio del Proyecto. Esta actividad será aplicable a la totalidad de la superficie del predio y no existirá almacenamiento ni manejo de sustancias explosivas.

Instalación de faena:

Consiste en la habilitación de zonas de carga y descarga, señalizaciones al interior y exterior del predio, de modo de prepararlo para la construcción. Contempla, además, galpones para corte de fierros y bodega de acopio de materiales, y las instalaciones requeridas para el cumplimiento del DS 594/99 del MINSAL (camarines, comedores, entre otros).

Preparación del terreno y escarpe:

Previo al inicio de las excavaciones se realizará el escarpe del estrato superior de material vegetal, en toda la superficie del terreno del Proyecto. Esto se hará considerando una profundidad de capa vegetal de 30 cm.

Socalzado:

En general el sistema de socalzado consiste en la construcción de pilotes bajo los muros medianeros de construcciones existentes, las cuales servirán de apoyo que sostendrá el muro y traspasará su carga al terreno bajo el nivel de subterráneos a construir. Además, estos pilotes sostendrán el terreno permitiendo efectuar una excavación vertical.

Excavación Masiva:

Las excavaciones se ejecutarán conforme a las dimensiones, cotas y pendientes establecidas en los planos del Proyecto. Todo lo anterior previo a la instalación en obra de los elementos de seguridad necesaria. El material procedente de las excavaciones será dispuesto en botadero autorizado por la autoridad pertinente. Se utilizarán retroexcavadora para tal efecto.

Se mantendrá un registro en obra que corrobore la correcta disposición final de los residuos provenientes de las excavaciones y los catalogados como escombros, dicho registro permanecerá en faena ante una eventual fiscalización de parte de la autoridad.

Obra Gruesa:

Corresponde a las actividades de construcción de pilares, muros, cubierta del edificio y fundaciones, la que comprende el mayor requerimiento de mano de obra.

La construcción del edificio se realizará en base a hormigón armado, donde el abastecimiento se realizará mediante camiones betoneros o mixer de 8 m³ de capacidad promedio.

Esta etapa continuará inmediatamente después de haber realizado las excavaciones y contempla la ejecución de las siguientes actividades:

- Fundaciones y cimientos
- Sobrecimientos
- Estructuras de hormigón
- Estructuras metálicas
- Instalaciones
- Rellenos interiores
- Albañilerías
- Estructura de techumbre
- Pavimentación

Terminaciones:

Entra las obras contempladas para esta fase se encuentran las siguientes:

- Tabique;
- Aislación térmica;
- Aislación acústica;
- Revestimiento exterior;
- Tratamiento de fachadas;
- Revestimiento interior;
- Pavimentos interiores;
- Pavimentos exteriores;
- Cielos;
- Pinturas;
- Estructuras y carpinterías metálicas;
- Cristales ventanas;
- Puertas y marcos;
- Quincallería;
- Guardapolvo, zócalos, cornisas y canterías;
- Iluminación;
- Muebles;
- Artefactos sanitarios, griferías y equipamiento

Acopios temporales:

Dentro de la obra existirá un patio de acopio en donde se almacenarán, de forma temporal, los residuos sólidos domiciliarios y los residuos propios de la construcción (inertes). Los residuos sólidos domiciliarios se almacenarán en contenedores plásticos con tapa, reforzados en su interior con bolsas de plástico resistentes. Para el caso de los residuos de construcción, estos serán almacenados en sectores separados por tipo de residuos; a granel (escombros, despuntes de madera, despuntes de fierro) o en contenedores estancos o tambores metálicos para cuando el tamaño de los residuos no permita realizar una acumulación a granel. El suelo de este sector será

previamente compactado. Además, todo esto se realizará contando con las autorizaciones de las autoridades pertinentes.

Bodega de residuos peligrosos:

El Proyecto contará con una bodega para el almacenamiento de los residuos peligrosos, la cual dará cumplimiento al D.S. 148/2003 del Ministerio de Salud.

Entre las medidas de control que se adoptarán para esta etapa se encuentran:

- Se humectarán las áreas de movimientos de tierra y vía de circulación interna de acuerdo con los requerimientos en terreno.
- El transporte de materiales o residuos, que desprendan polvo, se realizará con la carga cubierta (encarpado), además de humedecer la carga en caso de ser necesario.
- Se llevará a cabo la compactación de la zona de tránsito de maquinaria y vehículo por el periodo correspondiente (tiempo en que duren las excavaciones).
- Se construirá cierre perimetral en los deslindes del proyecto con mallas tipo raschel hasta una altura de 2 m, el cual será mantenido en buen estado. La finalidad de este cierre es evitar la dispersión de polvo y caída de material al exterior del área del proyecto y sectores circundantes. Los cierres podrán ser reemplazados por los paneles OSB con fines acústicos.
- Se prohibirá la quema de maderas, basura u otros combustibles al interior de la obra.
- Se limpiarán las ruedas de los vehículos del barro adherido previo al abandono de ellos de la zona de faenas, es decir, a la salida de la obra dando cumplimiento al artículo 5.8.3 de la OGUC.
- En cuanto a la emisión de gases, se contará con un documento de compromiso del proveedor donde se exigirá a los contratistas mantener los vehículos con revisión técnica y mantenciones al día.

Finalmente, es importante señalar que las actividades y obras señaladas en este apartado serán realizadas en los horarios permitidos por la Ilustre Municipalidad de Providencia.

ii. Fase de operación.

Debido a la naturaleza del Proyecto, la fase de operación únicamente contemplará las siguientes obras y actividades:

- Las salas de basura contemplan áreas para la apropiada ubicación de contenedores y el debido desplazamiento del personal en sus tareas de aseo y clasificación.
- El equipamiento implementado en dichas salas cumplirá con las siguientes especificaciones técnicas:
- Contenedores: Ubicados en las salas de basuras de cada edificio. Los contenedores serán de polietileno de alta densidad y tratados con estabilizante contra rayos U.V., con capacidad de levante mecánico o manual.
- Pavimentos: La sala de basura deberá tener en su totalidad pavimento de baldosa microvibrada o similar. Sus encuentros con muros serán redondeados.
- Muros: Los muros y cielos deberán estar estucados, lisos y pintados con las manos suficientes de pintura óleo blanco brillante, que resista un aseo profundo mediante agua a presión.
- Esquinas: Todas las esquinas y vértices deben ser redondeados en un radio mínimo de 5 cm.
- Puerta: Puertas con peinazo metálico para resistir impactos y acción de roedores, con burlete de goma de arrastre de acuerdo a plano especialidades.
- Iluminación: Deberá contar con iluminación hermética que permita el lavado interior del recinto. No deben existir conos de sombra.

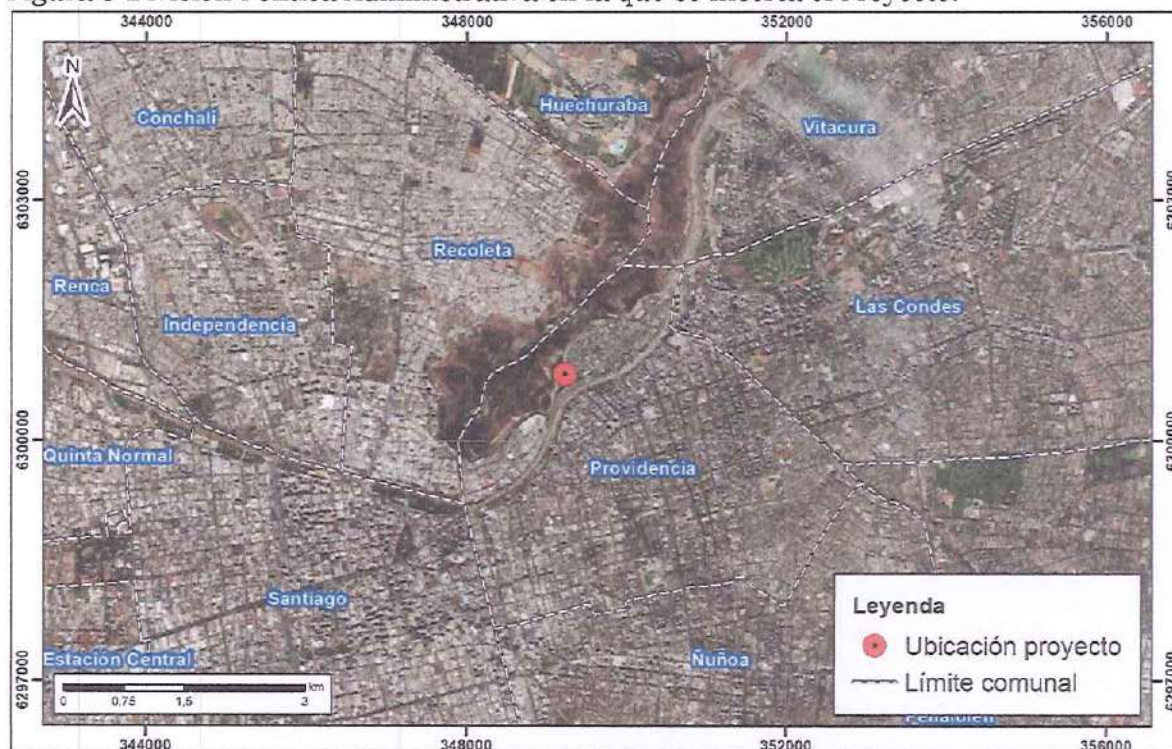
iii. Fase de cierre.

Dado que se trata de un proyecto inmobiliario destinado principalmente al uso residencial, el Proyecto tiene una vida útil de carácter indefinido por lo que no se contempla fase de cierre.

2. Lugar donde se ejecutará el proyecto o actividad (domicilio, comuna, región, coordenadas, huso y plano general de emplazamiento).

El Proyecto se localiza en la Región Metropolitana, comuna de Providencia. A continuación, se puede observar la división político-administrativa en la cual se inserta el proyecto.

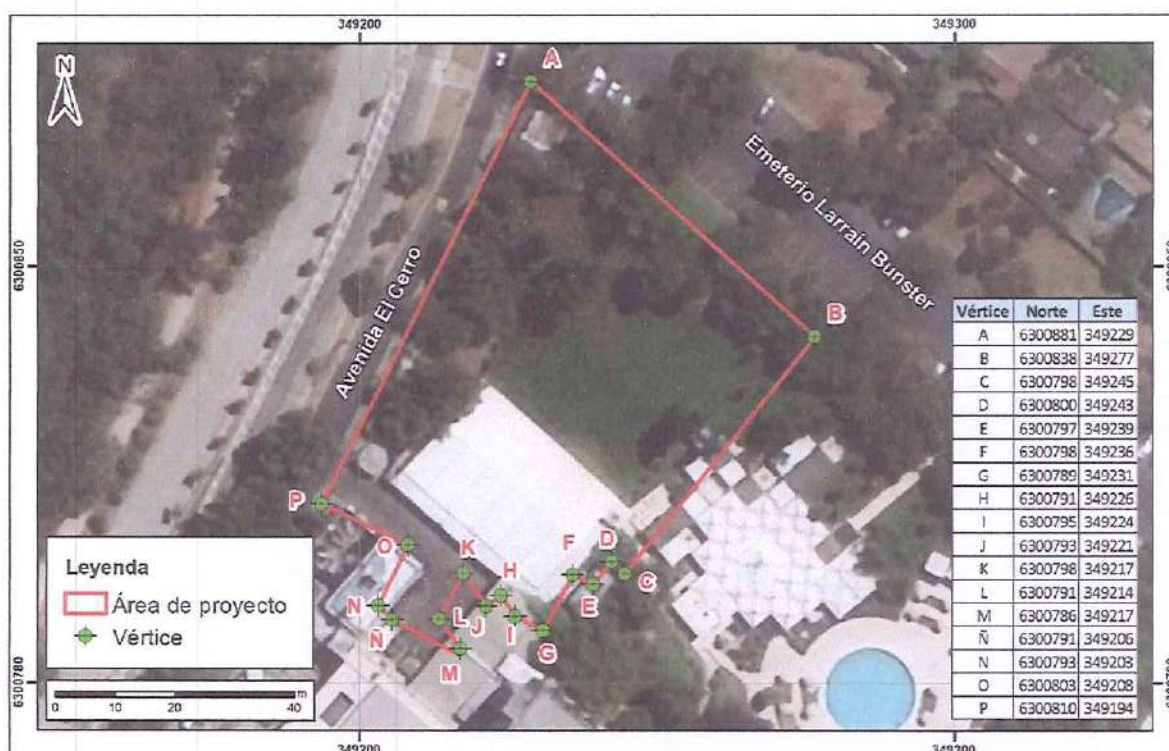
Figura 3 División Política Administrativa en la que se Inserta el Proyecto.



Fuente: Elaboración propia.

En la figura y tabla presentadas a continuación, se entregan los vértices del polígono donde se emplazará el proyecto.

Figura 4 Plano Georreferenciado del Proyecto



Fuente: Elaboración propia.

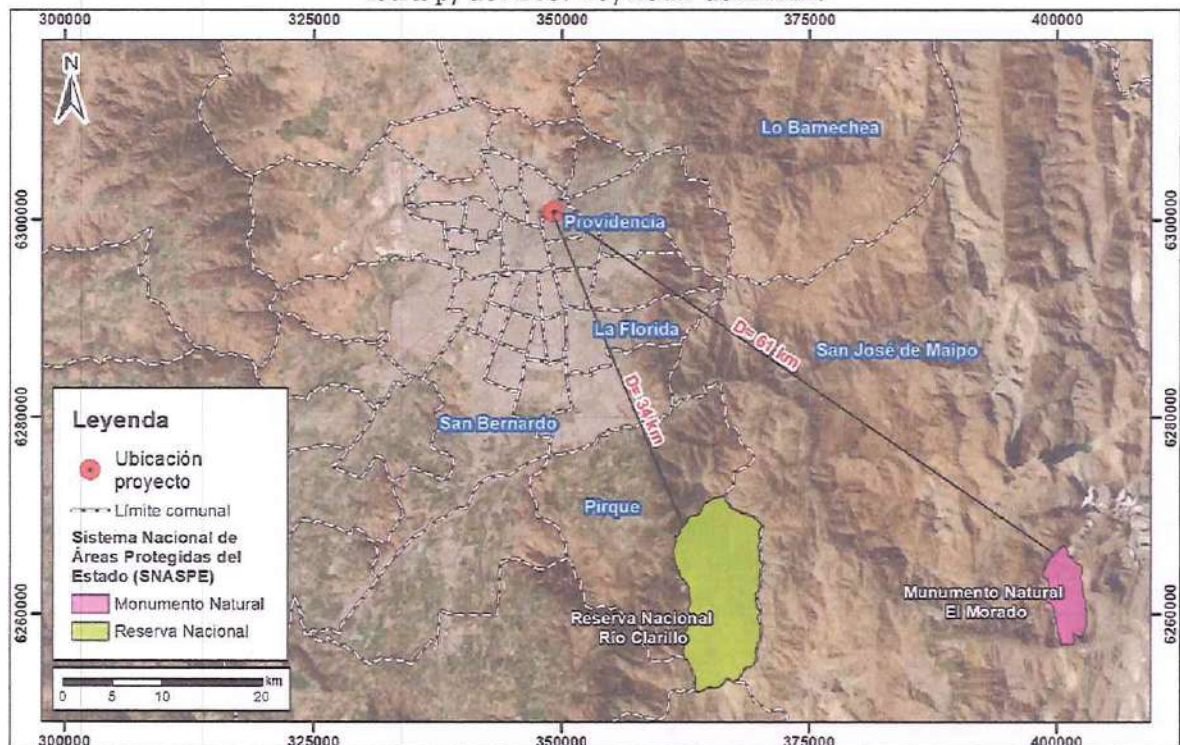
Tabla 2 Vértices del Proyecto en DATUM WGS 84, Huso 19.

Vértice	Norte	Este
A	6300881	349229
B	6300838	349277
C	6300798	349245
D	6300800	349243
E	6300797	349239
F	6300798	349236
G	6300789	349231
H	6300791	349226
I	6300795	349224
J	6300793	349221
K	6300798	349217
L	6300791	349214
M	6300786	349217
Ñ	6300791	349206
N	6300793	349203
O	6300803	349208
P	6300810	349194

Fuente: Elaboración Propia

Finalmente, es importante señalar que el Proyecto no contempla obras, programas o actividades en áreas colocadas bajo protección oficial, en los términos del artículo 3 letra p) del Reglamento del SEIA.

Figura 5 Ubicación del proyecto y su distanciamiento a áreas indicadas en el artículo 3° letra p) del D.S. 40/2012 del MMA.



Fuente: Elaboración Propia

3. Indicación de las características generales del proyecto o actividad y sus cualidades específicas, de acuerdo con las posibles tipologías del artículo 10 de la LBGMA y especificadas en el artículo 3 del Reglamento del SEIA.

El artículo 8 de la Ley 19.300, señala que deberán someterse al SEIA todos los proyectos nuevos señalados en el artículo 10 de la misma ley.

Por su parte, la letra h) del mencionado artículo 10 de la Ley 19.300 establece que son susceptibles de causar impacto ambiental los “*proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o*

saturadas". Dado que el proyecto se encuentra ubicado dentro de la Región Metropolitana, que está declarada como zona latente y saturada, esta causal es aplicable.

Luego, para especificar qué es lo que se entiende por proyecto inmobiliario, el Reglamento del SEIA detalla que serán "proyectos inmobiliarios" los 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".

Además, se incorpora un análisis respecto de la causal de la letra p) de la Ley 19.300.

En la siguiente tabla se presentan las características del proyecto en relación al análisis de las posibles tipologías aplicables:

Tabla 5. Tipologías de ingreso y su relación con el proyecto.

Descripción de los Artículos		Características del Proyecto
Ley Sobre Bases Generales del Medio Ambiente (ley 19.300/1994 y su modificación ley 20.417/2010)		
Artículo 10.- Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes:		
Letra h	Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas;	El proyecto corresponde a uno de tipo inmobiliario que se emplaza en la Región Metropolitana de Santiago, declarada como zona saturada por ozono, material particulado respirable, partículas en suspensión y monóxido de carbono; y zona latente por dióxido de nitrógeno por medio del D.S. N° 131 de 1996, Ministerio Secretaría General de la Presidencia, y a su vez el D.S. N° 67 de 2014 del Ministerio del Medio ambiente la declara zona saturada por Material Particulado Fino Respirable (MP2,5). Sin perjuicio de lo anterior, el proyecto no debe ser sometido al Sistema de Evaluación de

		Impacto Ambiental, conforme se justifica más adelante.
Letra 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;	El proyecto no considera obras, programas o actividades que se ejecuten en alguna de las áreas colocadas bajo protección oficial según lo indica el literal p) (ver Figura 5). En virtud de lo señalado, el proyecto no debe ser sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.
Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (D.S. 40/2013)		
Artículo 3.- Tipos de proyectos o actividades.		
Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, son los siguientes:		
Letra 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:	El proyecto corresponde a uno de tipo inmobiliario que se emplaza en la Región Metropolitana de Santiago, declarada como zona saturada por ozono, material particulado respirable, partículas en suspensión y monóxido de carbono; y zona latente por dióxido de nitrógeno por medio del D.S. N° 131 de 1996, Ministerio Secretaría General de la Presidencia, y a su vez el D.S. N° 67 de 2014 del Ministerio del Medio ambiente la declara zona saturada por Material Particulado Fino Respirable (MP2,5). Sin perjuicio de lo anterior, el proyecto no debe ser sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, conforme se justifica más adelante.

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;	El proyecto corresponde a un proyecto inmobiliario de 295 departamentos ubicados dentro del área urbana definida en el Plan Regulador de la Comuna de Providencia, específicamente en las Zonas UpR y ECr/EAL pa (ver <i>Figura 2</i>), además cuenta con factibilidad sanitaria emitida por la empresa Aguas Andinas S.A (ver Anexo 4), por cuanto no requiere de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas. En virtud de lo señalado, el proyecto no debe ser sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.
h.1.2	Que den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales;	No se incorporan 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	El proyecto se emplaza en una superficie de 2,12 ha y contempla la construcción de 295 departamentos. En virtud de lo señalado, el proyecto no debe ser sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.
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.	El proyecto corresponde a uno de tipo residencial de 295 departamentos, y no contempla la construcción de edificios públicos conforme se acredita en los planos adjuntos en el Anexo 6 . En virtud de lo señalado, el proyecto no debe ser sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.
Letra 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.		El proyecto no considera obras, programas o actividades que se ejecuten en alguna de las áreas colocadas bajo protección oficial según lo indica el literal.

Fuente: Elaboración propia.

Por lo anterior, el Proyecto no cumple con las causales del artículo 10 letras h) y p) de la Ley 19.300 y no se asemeja a ninguna de las otras causales contempladas en dicho artículo.

4. Plano de detalle del proyecto o actividad.

En Anexo 6 de la presente consulta de pertinencia, se encuentra la información requerida.

III. Conclusión.

En virtud de los antecedentes anteriormente expuestos y los documentos que se acompañan a esta presentación, solicitamos a Ud. resolver esta consulta de pertinencia señalando que el proyecto "Edificio San Cristóbal" no requiere ingresar al SEIA.

Agradeciendo de antemano su buena acogida, le saludan atentamente



Oscar Biderman Levinson
pp. Inmobiliaria Mirador del Cerro
SpA



Jorge Breitling Alvo
pp. Inmobiliaria Mirador del Cerro
SpA

Anexo 1	Antecedentes Legales
Anexo 2	PE No. 35/19
Anexo 3	EISTU Aprobado
Anexo 4	Certificado de Factibilidad Sanitaria
Anexo 5	Certificado de Informaciones Previas
Anexo 6	Planos del Proyecto

RESOLUCIÓN EXENTA N° (N° digital en costado inferior izquierdo)

MAT: RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA PROYECTO “EDIFICIO SAN CRISTÓBAL”

SANTIAGO, (Fecha en costado inferior izquierdo)

VISTOS:

1. 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 20 de mayo de 2020, mediante la cual el señor Oscar Biderman Levinson y el señor Jorge Breitling Alvo, en representación de Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA, (en adelante el “Proponente”), consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “SEIA”) del proyecto “Edificio San Cristóbal” (en adelante el “Proyecto”).
2. La Carta RM/P N° 202013103138, de fecha 06 de agosto de 2020, del SEA RM, mediante la cual se solicitan antecedentes adicionales respecto de la consulta de pertinencia del Vistos precedente.
3. La Carta ingresada con fecha 21 de septiembre de 2020, ante el SEA RM, mediante la cual, el Proponente acompaña los antecedentes solicitados en el Vistos anterior.
4. La Carta Ingresada con fecha 13 de octubre de 2020, ante el SEA RM, mediante la cual, el Proponente entrega antecedentes complementarios a la consulta de pertinencia del Vistos N°1.
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. El Oficio Ordinario N°130.844 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”*.
7. El Oficio Ordinario N°161.081 de fecha 17 de agosto de 2016, de la Dirección Ejecutiva del SEA, que complementa Oficio Ordinario N° 130.844 detallado en el Vistos anterior.
8. 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, por fecha 20 de mayo de 2020 y complementada mediante las cartas de 21 de septiembre y 13 de octubre ambas del 2020, el Proponente consulta respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “Edificio San Cristóbal”, el cual consiste en:
 - 1.1 La construcción y operación de un proyecto inmobiliario, que contempla dos torres destinadas a 295 viviendas, 1 local comercial, 372 estacionamientos para residentes, 30 estacionamientos de visita (402 estacionamientos en total) y 143 estacionamientos de bicicletas.
 - 1.2 El Proyecto se localizará en la comuna de Providencia, Región Metropolitana de Santiago, en la calle Emeterio Larraín Bunster N°0390 y Avenida El Cerro N°1475, detrás de las dependencias del Hotel Sheraton. Las coordenadas geográficas en Datum WGS 84, Huso 19, de los vértices del polígono del Proyecto, se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 1: Vértices del Proyecto

Vértice	Norte	Este
A	6.300.881	349.229
B	6.300.838	349.277
C	6.300.798	349.245
D	6.300.800	349.243
E	6.300.797	349.239
F	6.300.798	349.236
G	6.300.789	349.231
H	6.300.791	349.226
I	6.300.795	349.224
J	6.300.793	349.221
K	6.300.798	349.217
L	6.300.791	349.214
M	6.300.786	349.217
N	6.300.791	349.206
Ñ	6.300.793	349.203
O	6.300.803	349.208
P	6.300.810	349.194

Fuente: Tabla 2 de la presentación singularizada en el Vistos N°1

- 1.3 De acuerdo al Certificado de Informaciones Previas (CIP) N°492, de fecha 10 de enero de 2020, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Providencia, adjunto en el Anexo 5 de los antecedentes detallados en el Vistos N°1 de la presente Resolución, el Proyecto (Rol de avalúo N° 07070-048), se emplazará en un área urbana, en una zona UpR y ECr (Zona de uso preferentemente residencial y de equipamiento comercial restringido) y una zona EAL/pa (Zona de Edificación aislada libre, permite adosamiento). El CIP señala además, que la propiedad no se encuentra afecta a utilidad pública.
- 1.4 Según lo señalado por el Proponente, el proyecto se ubica en un terreno con una superficie total de 21.216,95 m² (2,121695 ha), de los cuales 4.079 m² (0,4079 ha) serán ocupados por el Proyecto, el resto del terreno es utilizado actualmente por las dependencias del Hotel Sheraton. Al respecto el Proponente señala que los accesos y estacionamientos del Proyecto son completamente distintos e independientes de aquellos del Hotel Sheraton, no existiendo áreas comunes entre ambos proyectos.
- 1.5 El Proponente adjunta en el Anexo 4 de los antecedentes singularizados en el Vistos N°1 de la presente Resolución, el Certificado de Factibilidad N°3773 de fecha 04 de mayo de 2020, otorgado por la Empresa Aguas Andinas, donde señala que el Proyecto ubicado en Emeterio Larraín Bunster N° 390, costado sur, entre calle Los Conquistadores y Av. El Cerro, comuna de Providencia, cuenta con factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas para el proyecto que consiste en dos edificios habitacionales de 30 y 33 pisos, respectivamente, con una población estimada de 876 habitantes, lo que equivale a 409 metros cúbicos día.

- 1.6 El Proponente señala que tanto los accesos para el ingreso y salida del Proyecto serán habilitados por la calle Emeterio Larraín Bunster y se adoptarán todas las medidas de mitigación vial dispuestas en el Ord. SM/AGD/N° 4015, de fecha 18 de abril de 2019, emitido por la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones de la Región Metropolitana, que aprueba el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) y que se adjunta en el Anexo 3 de los antecedentes detallados en el Vistos N°1 de la presente Resolución. Cabe mencionar que no obstante el Proponente incluye como parte del EISTU, 350 estacionamientos existentes, pertenecientes al Hotel Sheraton, al que se adicionan los 402 estacionamientos relacionados con las viviendas que forman parte del Proyecto objeto de la presente consulta de pertinencia, totalizando 752 estacionamientos, esto como una forma de determinar de mejor manera las medidas de mitigación vial. Según la información del EISTU, en su punto d) se indica que tanto el Proyecto como el Hotel Sheraton tienen accesos diferenciados por lo que no habría puntos comunes de tránsito de vehículos y personas.
- 1.7 El Proponente adjunta en el Anexo 2 de los antecedentes singularizados en el Vistos N°1, el Permiso de Edificación N° 35/19 de fecha 09 de octubre de 2019, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Providencia. Dicho permiso, autoriza la construcción de 2 edificios de 32 pisos de altura, con 295 viviendas, 1 local comercial, 372 estacionamientos vehiculares más 30 estacionamientos de visitas y 350 estacionamientos existentes que forman parte del hotel existente en el terreno.
- 1.8 El Proponente señala en los antecedentes detallados en el Vistos N°3, que el Proyecto habitacional consultado y el Hotel Sheraton no tienen relación, dado que, si bien se emplazan dentro del mismo predio, serían proyectos totalmente independientes, que no compartirían accesos y además existiría independencia de los estacionamientos de ambas instalaciones, por lo tanto no existiría una interacción entre los ocupantes del Hotel existente y los residentes del Proyecto consultado. Además señala que el Hotel Sheraton inició su construcción a partir del año 1966, y que lo único que comparten ambos proyectos es el terreno, sin embargo, la superficie sería de una amplitud tal que permitiría la ejecución de ambos proyectos de forma absolutamente separada e independiente.
- 1.9 Complementando lo anterior, el Proponente adjunta en los antecedentes singularizados en el Vistos N°4, una copia del Reglamento General de Copropiedad del Condominio Los Conquistadores, otorgado por escritura pública de fecha 20 de enero de 2020 ante el Notario Público de Santiago don Patricio Raby Benavente, Repertorio N°750-2020 (en adelante “*Reglamento de Copropiedad*”), señalando lo siguiente:

“Como podrá apreciar, El Reglamento de Copropiedad es consistente con lo descrito en la presente Consulta de Pertinencia. Esto es, que el Hotel Sheraton (existente) y el futuro proyecto residencial Edificio San Cristóbal si bien se emplazan en un inmueble común, tienen destinos, lógicas de desarrollo y funcionamiento independientes.

El referido Reglamento de Copropiedad se otorga dada la coexistencia en un mismo terreno de ambos proyectos, conforme a lo establecido en la Ley N°19.538, estableciéndose sectores claramente delimitados para cada uno (“Sector Edificio El Cerro” y “Sector Hotel”), considerándose sub-administraciones para cada sector a fin de asegurar un funcionamiento independiente y autónomo, estableciéndose los derechos y obligaciones de los propietarios de unidades en cada uno de los sectores, entre otros.

Cabe reiterar que Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA, en su calidad de propietaria del inmueble ha solicitado los permisos correspondientes al futuro proyecto residencial Edificio San Cristóbal. La sociedad que desarrollará y ejecutará finalmente el proyecto residencial Edificio San Cristóbal, adquiriendo derechos proporcionales en el bien común terreno y los permisos respectivos, será una sociedad distinta de inmobiliaria Mirador del Cerro SpA. Lo anterior, se materializará una vez que la Dirección de Obras Municipales de Providencia otorgue el correspondiente Certificado de Copropiedad Inmobiliaria de conformidad al artículo 10 de la ley N°19.537 ya mencionada”.

- 1.10 Por último, el Proponente adjunta en los antecedentes singularizados en el Vistos N°4, los planos presentados ante la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Providencia para la aprobación de la Copropiedad que se encuentra en tramitación. Entre ellos se presenta el “*Plano Sectores*”, en dicho plano, es posible apreciar que el Hotel Sheraton (“Sector Hotel”) y el proyecto residencial Edificio San Cristóbal (“Sector Edificio El Cerro”) son completamente independientes.
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 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.
3. Que, por su parte, el artículo 26 del RSEIA regula las consultas de pertinencias de ingreso al SEIA señalando que “*[...] los proponentes podrán dirigirse al Director Regional o al Director Ejecutivo del Servicio, según corresponda, a fin de solicitar un pronunciamiento sobre si, en base a los antecedentes proporcionados al efecto, un proyecto o actividad, o su modificación, debe someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. La respuesta que emita el Servicio deberá ser Comunicada a la Superintendencia*”.
4. Que, en primer lugar, cabe señalar que el proyecto ha sido informado por el Proponente como un proyecto nuevo, mas no como una modificación de un proyecto existente. Al respecto señalar que esta autoridad ambiental comparte dicha calificación, toda vez que si bien el Proyecto se emplazará en el mismo predio en donde actualmente se encuentra construido y operando otro proyecto, como es el Hotel Sheraton, es posible concluir que la descripción de las partes, obras o acciones del primero, no tienen como objetivo modificar o complementar las obras, partes o acciones del proyecto existente, siendo las primeras independientes funcional y jurídicamente respecto del segundo. Asimismo, no es posible advertir que existan obras que tengan relación de complementariedad entre ambos proyectos, ni persigan la ejecución de la misma actividad descrita en las tipologías señaladas en el artículo 3 del RSEIA, lo que consta en los antecedentes aportados por el Proponente en los Considerandos 1.9 y 1.10 precedentes.
5. Que, dicho lo anterior, corresponde despejar en la especie si el Proyecto sometido a consulta debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se analizaron 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.”

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.”

6. Que, al respecto, esta Dirección Regional estima **que el Proyecto “Edificio San Cristóbal” no debe ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en razón de las siguientes consideraciones.

5.1. En relación a lo establecido en el literal h.1.1., del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar que el Proyecto se emplaza en una zona urbana y cuenta con factibilidad de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, según consta en el Certificado de factibilidad N°3773 de fecha 04 de mayo de 2020, otorgado por la empresa Aguas Andinas S.A. detallado en el Considerando 1.5 de la presente Resolución; por lo tanto, el Proyecto no cumple con el requisito señalado en el literal indicado, no configurándose su ingreso al SEIA.

5.2. Sobre el 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 CIP del terreno donde se desarrollará el Proyecto, detallado en el Considerando 1.3 de la presente Resolución, señala que no se encuentra afecto a utilidad pública, por lo tanto, el Proyecto no cumple con el requisito señalado en el literal indicado, no configurándose su ingreso al SEIA.

5.3. Respecto del 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 un proyecto de uso residencial, que considera 295 departamentos, emplazados en una superficie de 0,4079 ha, por lo tanto, el Proyecto no se enmarcaría en lo señalado en el mencionado literal.

5.4. Respecto al análisis para determinar si el Proyecto cumple con el requisito del h.1.4., del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar que éste consiste en la construcción de un proyecto de tipo residencial, por lo que el Proyecto no se enmarcaría en lo establecido en el mencionado literal.

5.5. Respecto 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 de acuerdo al CIP, indicado en el Considerando 1.3 de la presente Resolución, el Proyecto consultado no se emplaza dentro o cercano a un área colocada bajo protección oficial para efectos del SEIA de acuerdo al Oficio Ordinario N°130.844 y N° 161.081 detallados en el Vistos N°6 y N°7, de manera tal que no resulta aplicable el requisito contenido en el literal p) del artículo 3° del RSEIA.

6. Que, en atención a lo anterior,

RESUELVO:

1. **Que, el Proyecto “Edificio San Cristóbal”, no 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. Que, este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por el señor Oscar Biderman Levinson y el señor Jorge Breitling Alvo,

en representación de Inmobiliaria Mirador del Cerro 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. 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.
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 a los Proponentes, 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 CORREO ELECTRÓNICO AL PROPONENTE Y ARCHÍVESE

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

AFA/ACP

Distribución:

- Señores Oscar Biderman Levinson y Jorge Breitling Alvo, en representación de Inmobiliaria Mirador del Cerro SpA.
Correo electrónico: cballadares@actual.cl; sabogabir@guerrero.cl

C.c.:

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA
- Expediente del proyecto 111-P-20
- Oficina de Partes

