



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL
Requerimiento de Ingreso al SEIA

DFZ-2021-3318-XIII-SRCA

PROYECTO LO RECABARREN - VITACURA

DICIEMBRE 2021

	Nombre	Firma
Aprobado	Claudia Pastore H.	 Firma recuperable X  Claudia Pastore H. División de Fiscalización Firmado por: a7779fa7-39ae-4926-ad3b-032803100c27
Elaborado	María Alicia Cavieres P.	 María Alicia Cavieres P. Fiscalizadora

Contenido	
Contenido	1
1 RESUMEN	2
2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE	3
2.1 Antecedentes Generales	3
3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN	6
3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización	6
3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental	6
4 REVISIÓN DOCUMENTAL	7
4.1 Documentos Revisados	7
5 HECHOS CONSTATADOS	8
5.1. Análisis de Elusión – Literal h)	8
5.2 Análisis de Elusión – literal p)	17
5.3 Análisis de Elusión por Fraccionamiento	19
5 CONCLUSIONES	29
6 ANEXOS	31

1 RESUMEN

El presente documento da cuenta de los resultados de la actividad de fiscalización realizado por la Superintendencia del Medio Ambiente, a la unidad fiscalizable “Proyecto Lo Recabarren - Vitacura” del titular Inmobiliaria Araucanía S.A., emplazado en la comuna de Vitacura, Región Metropolitana.

Las actividades realizadas se desarrollan en base a una denuncia recepcionadas el año 2021 referida a la ejecución de un Mega proyecto Inmobiliario emplazado en la comuna de Vitacura, al poniente del barrio Santa María de Manquehue, que contempla, de acuerdo a su Masterplan, edificaciones con un uso mixto de vivienda y, equipamiento de oficinas y comercio, hotelería, y un parque, conformando un total de 30 hectáreas. Atendidas las características del Proyecto, se estima que éste debió someterse al SEIA, por configurar la tipología descrita en la letra h) del artículo 10 de la Ley 19.300. Adicionalmente dicha denuncia hace mención a un posible fraccionamiento de proyecto con el fin de Eludir el SEIA.

De acuerdo al análisis realizado a los antecedentes proporcionados por el titular y la información disponible en su Portal Web, el proyecto consiste en la construcción de un Mega proyecto inmobiliario bajo el concepto de “Barrio integral”, el cual considera cinco grandes edificaciones denominadas: edificio Tánica, Edificio B, Townhouses, Departamentos y Edificio C, de los cuales todos se encuentran construidos, excepto el Edificio C el cual cuenta con un permiso de edificación en trámite ante el Municipio de Vitacura. Todos ellos siendo considerados en un Masterplan bajo el concepto de comunidad, permitiendo a sus ocupantes *“una nueva experiencia de vivir y trabajar en un mismo lugar”*.

Que, posterior al análisis realizado es posible establecer que el proyecto en su conjunto tipifica en los literales h.1.3. y h.1.4 del RSEIA, por las variables de:

- Respecto a la superficie de ocupación del proyecto, la superficie construida de acuerdo a los permisos de edificación es **11,64 hectáreas en total**, y de acuerdo a la información contenida en la Carta Conductora del Titular es de **7,395 hectáreas**, superficie superior al umbral de 7 hectáreas establecido por el RSEIA.
- Respecto a la capacidad de los edificios de uso público, en total entre los Edificio Tánica, Edificio B y Edificio C sería de **6.642 personas**, de acuerdo a la información proporcionada por el Titular en su carta conductora, superando el umbral de 5.000 personas establecido en el RSEIA.
- Respecto al N° de estacionamientos, de acuerdo a la información proporcionada por el titular en su carta conductora, esta correspondería a **1.246 estacionamientos**, superando el umbral establecido de 1.000 estacionamientos, en el RSEIA.
- De acuerdo a los antecedentes proporcionados de estado de permisos (otorgados y en trámite) y, publicidad en el Portal web del Masterplan, se interpreta que todos los proyectos, incluido el Edificio C, serán ejecutados.

Asimismo, de acuerdo a los antecedentes analizados, las edificaciones corresponderían a una misma titularidad, comparten estructuras territoriales, son parte de un plan único “Masterplan”, han tramitado permisos bajo la misma titularidad y, existe una susceptibilidad de generación de impactos en su conjunto que no han sido evaluados ambientalmente.

Por lo tanto, de acuerdo a las conclusiones expuestas en el presente informe, el otorgamiento de permisos sectoriales deberían ser denegados hasta la obtención de la Resolución de Calificación Ambiental favorable del Masterplan.

2 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

2.1 Antecedentes Generales

Identificación de la Unidad Fiscalizable: Inmobiliaria Araucanía S.A.	Estado operacional de la Unidad Fiscalizable: En construcción - Operación
Región: Metropolitana	Ubicación específica de la unidad fiscalizable: Los proyectos se desarrollan en el Sector de Santa María de Manquehue, comuna de Vitacura.
Provincia: Santiago	
Comuna: Vitacura	
Titular de la unidad fiscalizable: Inmobiliaria Araucanía S.A.	RUT o RUN: 91.464.000-8
Domicilio titular(es): Avenida Santa Maria 5888, Vitacura	Correo electrónico: mpoblete@tanica.com
	Teléfono: --
Identificación representante legal: Matías Poblete Castro Sergio Lacámara Guzmán	RUT o RUN: 8.965.339-8 12.629.691-6
	Correo electrónico: mpoblete@tanica.com
Domicilio representante(s) legal(es): Avenida Santa Maria 5888, Vitacura	Teléfono: --

2.2 Ubicación y layout

Figura 1. Mapa de ubicación local (Fuente: Google Earth)

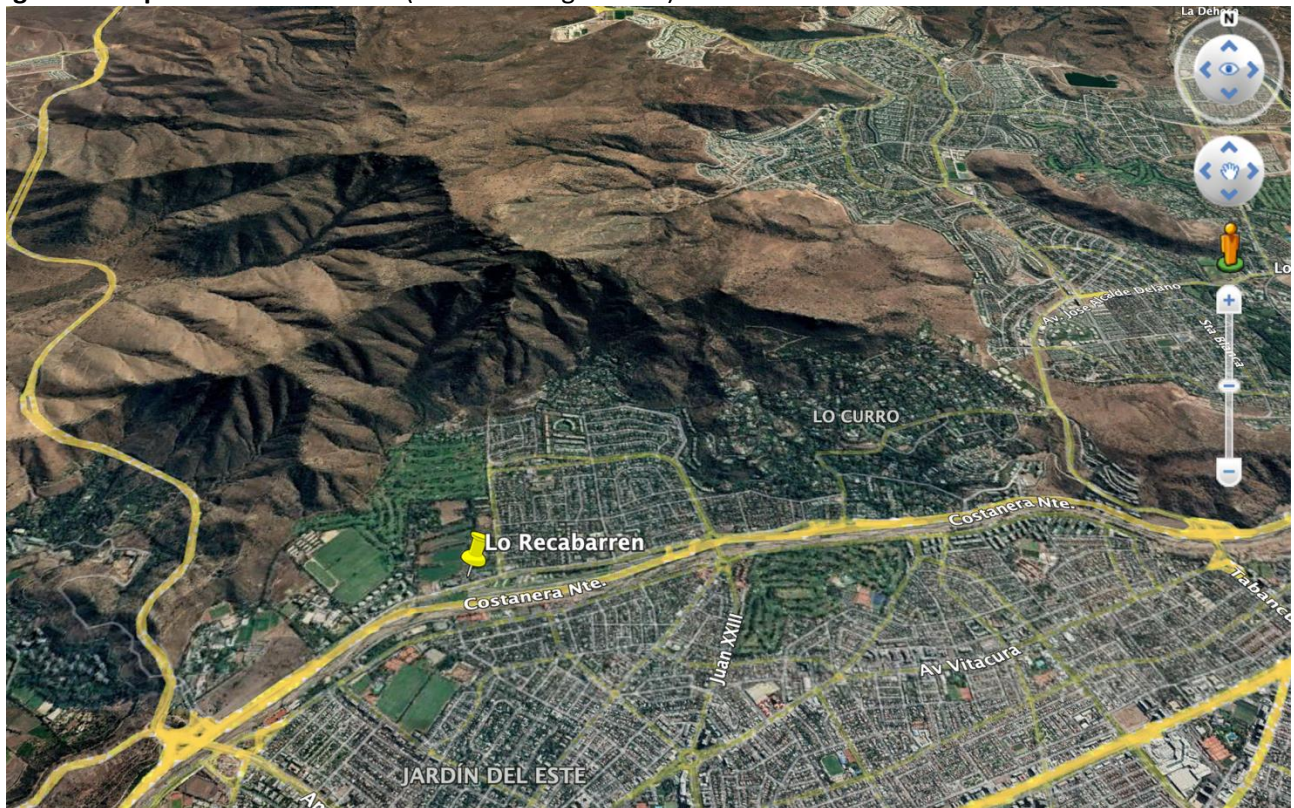


Figura 2. Layout del proyecto (Información entregada por el titular)



3 ANTECEDENTES DE LA ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN

3.1 Motivo de la Actividad de Fiscalización

Motivo		Descripción	
	Programada		
X	No programada	X	Denuncia
			Autodenuncia
			De Oficio
			Otro
		1637-XIII-2021 de fecha 11 de noviembre de 2021 Posible fraccionamiento para eludir el SEIA	

3.2 Materia Específica Objeto de la Fiscalización Ambiental

- Verificación si el proyecto o actividades configuran una elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA)
- Posible fraccionamiento de proyecto.

4 REVISIÓN DOCUMENTAL

4.1 Documentos Revisados

ID	Nombre del documento revisado	Origen/ Fuente del documento
1	Denuncia 1637-XIII-2021 de fecha 11 de noviembre de 2021	Mega proyecto Inmobiliario, que contempla 5 proyectos, los cuales han sido fraccionados para eludir el SEIA.
2	Resolución exenta N°2425 de fecha 15 de noviembre de 2021	Requiere Información al Titular respecto al desarrollo del proyecto.
3	Carta s/n de fecha 03 de diciembre de 2021	Responde a la Res. Exe. N°2425
4	Memorándum N°93/2020 de la SMA	Entrega recomendaciones e instrucciones para la consideración de fraccionamiento de proyectos en la elaboración de Informes de Fiscalización

5 HECHOS CONSTATADOS

5.1. Análisis de Elusión – Literal h)

Número de hecho constatado: 1.
Documentos revisados: ID1: Denuncia 1637-XIII-2021 de fecha 11 de noviembre de 2021 ID2: Resolución exenta N°2425 de fecha 15 de noviembre de 2021 ID3: Carta s/n de fecha 03 de diciembre de 2021
Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente. 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: h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas. Decreto Supremo N°40/2012, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental Artículo 2°.- Definiciones g) Modificación de Proyecto o Actividad: Realización de obras, acciones o medidas tendientes a intervenir o complementar un proyecto o actividad, de modo tal que sufra cambios de consideración. Se entenderá que un proyecto o actividad sufre cambios de consideración cuando: g.1. 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 Reglamento; g.2. (...) 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 intervenirlo o complementarlo, constituyen un proyecto o actividad listado en el artículo 3 del presente Reglamento. g.3. 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. 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: 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 un 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.

Hechos Constatados:

Con fecha 11 de noviembre de 2021, se presenta ante esta SMA la denuncia ID 1637-XIII-2021, la cual especifica como una de las materias denunciadas, en resumen:

“Conforme consta en los antecedentes que se acompañan a la presente denuncia, el denominado proyecto “Lo Recabarren” (“Proyecto”), corresponde a un megaproyecto inmobiliario, emplazado en la comuna de Vitacura, al poniente del barrio Santa María de Manquehue, que contempla, de acuerdo a su Masterplan, edificaciones con un uso mixto de vivienda (165.000 m2) y, equipamiento de oficinas y comercio (95.000 m2), hotelería (20.000 m2), y un parque (1.000 m2), conformando un total de 30 hectáreas. Atendidas las características del Proyecto, se estima que éste debió someterse al SEIA, por configurar la tipología descrita en la letra h) del artículo 10 de la Ley 19.300”

I. Respecto al examen de Información:

Con fecha 15 de noviembre de 2021, a través de la Resolución Exenta N°2425, se solicitó a la Inmobiliaria Araucanía S.A. antecedentes que permitan el análisis de una posible elusión al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), entre otras materias, lo que refiere al literal h) del artículo 3 del RSEIA.

Con fecha 03 de diciembre del mismo año, posterior a una ampliación de plazos, Inmobiliaria Araucanía S.A. a través de Oficina de Partes a la SMA, presenta antecedentes que permiten dar respuesta a la solicitud a través de la Res. Exenta N°2425. Posterior a ello, y con la información tenida a la vista, es posible realizar el siguiente análisis:

a. **Respecto al análisis de pertinencia de ingreso, entregada por el titular.**

El titular, a través de los antecedentes entregados con fecha 03 de diciembre dando respuesta a la Res. Exe. N°2425, entrego la siguiente información referida al análisis de pertinencia del proyecto al SEIA:

- En primer lugar, se aclara que las obras “Edificio Tánica”, “Edificio B”, “Proyecto Habitacional Townhouses”, “Proyecto Habitacional Departamentos” y “Edificio C”, se emplazan en un área urbana de acuerdo al Plan Regulador de la comuna de Vitacura, dentro del área de concesión sanitaria de la empresa “Aguas Manquehue”, por lo que cada uno cuenta con su correspondiente factibilidad de agua potable y alcantarillado de aguas servidas. En el Anexo 4 se adjuntan certificados de factibilidad emitidos por la empresa mencionada y archivo KMZ en que se distinguen las ubicaciones de las uniones domiciliarias de alcantarillado (UD) y de los empalmes de medidores de agua potable (MAP) “arranques” para cada proyecto.

Se adjuntan los siguientes antecedentes:

Proyecto	Documento	Empresa	N°/fecha	Dirección propiedad
----------	-----------	---------	----------	---------------------

Edificio Técnica	Certificado de Factibilidad	Aguas Manquehue	08/2009	Av. Santa María N°5880 y 5890, esquina Agua del Palo y Polo Sur
Edificio B	Certificado de Factibilidad	Aguas Manquehue	21/2017	Avenida Santa María 5860, Subdivisión Lote Ic1-B3C Plano 56.560
Townhouses	Certificado de Factibilidad	Aguas Manquehue	154/2019	Calle Polo Sur N°5878.
Departamentos	Certificado de Factibilidad	Aguas Manquehue	222/2018	Av. Santa María N°5770.
Edificio C	Certificado de Factibilidad	Aguas Manquehue	272/2020	Av. Santa María N°5844.

Debido a que ninguno de los proyectos se emplaza en un área de extensión urbana o área rural, no requiriendo sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/ recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, por contar con factibilidad de estos servicios, por la concesionaria sanitaria del sector, **no se configura lo establecido en el literal h.1.1. del artículo 3° del RSEIA.**

- Se informa que los proyectos construidos, en construcción y planificados corresponden a edificaciones dentro de los predios privados, por lo que no comprenden obras de urbanización del espacio público. En este sentido, tampoco implican la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales, **por lo que no se configura la tipología de ingreso a SEIA establecida en el literal h.1.2 del artículo 3° del RSEIA.** En el Anexo N° 2 de la presente carta, se adjunta el KMZ con las superficies expresadas en hectáreas de cada proyecto, las que además se detallan en la siguiente tabla:

Superficies de emplazamiento de los proyectos.

Nombre del Proyecto	Edificio Técnica (ex Transoceánica)	Edificio B (Transoceánica II)	Proyecto Habitacional Townhouses	Proyecto Habitacional Departamentos	Edificio C
Estado actual	Construido	Construido	En construcción	Proyectado, con permiso de edificación vigente	Proyectado, con solicitud de permiso de edificación en trámite
ROL	3315-5	3315-8	3315-157 (pre rol)	3315-153 (pre rol)	3315-7 (futuro rol)
Superficie en Hectáreas	1,099	0,934	1,148	2,726	1,488

Tal como se puede apreciar, los proyectos construidos y el proyecto en construcción en conjunto, no igualan ni superan las 7 hectáreas, por lo que no le es aplicable el literal h.1.3. del artículo 3° del RSEIA. En el caso de que se decida ejecutar el "Proyecto Habitacional Departamentos", tampoco se superarían las 7 hectáreas. **Sin embargo, si además se decide construir el "Edificio C", se superarán las 7 hectáreas, debiéndose, previo a la construcción de este último, obtenerse la correspondiente RCA, dándose estricto cumplimiento a lo establecido en el inciso segundo de la letra g.2 del artículo 2 del RSEIA, y al inciso segundo del artículo 11 bis y al artículo 11 ter, ambos de la Ley 19.300, relativos a la evaluación en etapas.**

- Respecto al número de viviendas consideradas por los proyectos, se aclara que solamente el proyecto en construcción "Proyecto Habitacional Townhouses" y el proyecto planificado "Proyecto Habitacional Departamentos" contemplan viviendas, las que en total sumarían una cantidad de 133 unidades habitacionales, correspondiendo 21 a "Proyecto Habitacional Townhouses" y 112 a "Proyecto Habitacional Departamentos".

Por lo anterior, debido a que los proyectos, en conjunto, **no superan la construcción de 300 viviendas, no se configura la tipología de ingreso al SEIA establecida en el literal h.1.3 del artículo 3° del RSEIA.**

- En relación a la construcción de edificios de uso público, se informa que el “Edificio Tánica”, “Edificio B” y “Edificio C”, son obras cuyo destino son oficinas, comercio y/o equipamiento, por lo que a continuación se detallan la capacidad de ocupación y número de estacionamientos de cada proyecto:

Capacidad de carga y estacionamientos edificios de uso público

Nombre del Proyecto	Edificio Tánica	Edificio B	Edificio C
Estado actual	Construido	Construido	Proyectado, con solicitud de permiso de edificación en trámite
ROL	3315-5	3315-8	3315-7
Capacidad de ocupación	305	3.026	3.311
Estacionamientos	148	529	569

El “Edificio Tánica” en conjunto con el “Edificio B” no superan ninguno de los umbrales establecidos en el literal h.1.4) del artículo 3° del RSEIA, por lo que no requirieron el ingreso al SEIA, previo a su ejecución. **Sin embargo, en la eventualidad que se decida ejecutar el “Edificio C” u otro que haga superar los umbrales del literal h.,1.4), previo a su ejecución, se ingresará al SEIA**, de la manera señalada en la Consulta de Pertinencia resuelta mediante la R.E. N° 577/2018, es decir, dándose estricto cumplimiento a lo establecido en el inciso segundo de la letra g.2 del artículo 2° del RSEIA, y al inciso segundo del artículo 11 bis y al artículo 11 ter, ambos de la Ley 19.300, relativos a la evaluación en etapas.

b. Respecto a la información de permisos ambientales y sectoriales, entregado por el titular.

El titular, a través de los antecedentes entregados con fecha 03 de diciembre dando respuesta a la Res. Exe. N°2425, entregó la siguiente información referida a los permisos ambientales y sectoriales relacionados al Proyecto.

Respecto de la solicitud de eventuales autorizaciones ambientales de los proyectos, es preciso aclarar algunas circunstancias:

- En el año 2008, Inmobiliaria Business Park Ltda, inició la construcción del proyecto “Edificio Tánica” (antes denominado “Transoceánica I”), el que, como detallaremos más adelante, consiste en un edificio de equipamiento de oficinas y comercio, emplazado en una superficie de 1,099 hectáreas, con una carga ocupacional de 305 personas y 148 estacionamientos.
Debido a las características del proyecto planificado en esos momentos y lo señalado en la Ley N° 19.300, complementado por el D.S. N° 95 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, aplicables en la época, el proyecto no se enmarcaba en ninguna de las tipologías de ingreso obligatorio al SEIA, por lo que Inmobiliaria Business Park Ltda., sólo obtuvo los permisos sectoriales pertinentes a su proyecto, de acuerdo a la normativa legal aplicable.
- Posteriormente, entre los años 2010 y 2013, Inmobiliaria Araucanía S.A. comenzó a diseñar y planificar diferentes alternativas arquitectónicas de proyecto, para los terrenos aledaños al Edificio Tánica que son de su propiedad, evaluando distintas opciones de desarrollos inmobiliarios.

- De la evaluación de alternativas de desarrollo, a mediados del año 2013 se decidió la ejecución del “Edificio B”, proyecto con destino de equipamiento de oficinas, comercio y educacional, al que se dio inicio en su construcción recién en enero de 2017. En relación al resto del terreno, a dicha fecha se mantenía el análisis de alternativas sin que existiera una definición clara en relación a eventuales proyectos a ejecutar. Este “Edificio B” se emplaza en una superficie de 0,934 hectáreas, tiene una capacidad ocupacional de 3.026 personas y cuenta con 529 estacionamientos, por lo que debido a sus características, y lo establecido en la Ley N° 19.300 y el RSEIA, no se enmarca en ninguna de las tipologías de ingreso al SEIA, no requiriendo contar, previo a su ejecución, con una RCA favorable, por lo que nuestra representada sólo obtuvo los permisos sectoriales pertinentes a su proyecto, de acuerdo a la normativa legal aplicable.

Además, el proyecto “Edificio B” no conforma una unidad de proyecto con el “Edificio Tánica”, pues este último fue concebido como obra única en el sector, al no tener una interdependencia funcional, no compartir estructuras físicas y no contar con permisos sectoriales comunes.

Debido a que son de titularidad de empresas relacionadas del mismo grupo empresarial y se emplazan en predios aledaños, a pesar de no constituir una unidad de proyecto, nuestra representada analizó si, en su conjunto, ambos edificios pudiesen configurar una causal de ingreso al SEIA, lo que fue descartado, pues en conjunto suman una superficie de emplazamiento de sólo 2,033 hectáreas, una capacidad de carga ocupacional de 3.331 personas y una dotación de 677 estacionamientos, descartándose la aplicabilidad del literal h.1. del artículo 3° del RSEIA u otro literal del mismo cuerpo normativo.

- Tal como se señaló previamente, en la actualidad no se tiene certeza de si se ejecutará el “Proyecto Residencial Departamentos”. Sin embargo, en caso de construirse, este cuenta con su permiso de edificación, EISTU aprobado y fue considerado dentro de la Consulta de Pertinencia (parte de la etapa 3), resuelta por el SEA, mediante la R.E N° 577/2018.
- Por último, el “Edificio C” cuenta con su EISTU recientemente aprobado y actualmente se encuentra en tramitación su permiso de edificación. Este edificio proyectado, tal como se detallará más adelante, se emplazaría en una superficie de 1,488 hectáreas, con una carga ocupacional para 3.311 personas y una dotación de 569 estacionamientos.

Por lo anterior, en caso de que se tome la decisión de ejecutar finalmente el “Edificio C”, este correspondería a una cuarta etapa del proyecto “Lo Recabarren”, requiriéndose en dicho caso el ingreso obligatorio al SEIA y la obtención de una RCA favorable, previo a su ejecución. Esto, pues de acuerdo a sus características, en conjunto con lo ya ejecutado superaría las 7 hectáreas de emplazamiento, los 1.000 estacionamientos y la capacidad de carga de 5.000 personas de sus edificios de uso público, configurándose las tipologías de los literales h.1.3) y h.1.4) del artículo 3° del RSEIA.

Al momento de ingresarse al SEIA el Edificio C -o cualquier otra eventual etapa que configure alguna causal de ingreso al SEIA- se dará estricto cumplimiento a lo establecido en el inciso segundo de la letra g.2 del artículo 2 del RSEIA, al inciso segundo del artículo 11 bis y al artículo 11 ter, ambos de la Ley 19.300, relativos a la evaluación en etapas.

c. Respecto a los contenidos de los permisos sectoriales y ambientales.

El titular, a través de los antecedentes entregados con fecha 03 de diciembre dando respuesta a la Res. Exe. N°2425, entregó la siguiente información referida a documentación de permisos ambientales y sectoriales.

De dichos contenidos de los permisos adjuntos, es posible sistematizarlos de la siguiente forma:

Autorizaciones					
Edificio Tánica					
Nombre	N°	Fecha	Hectáreas	N° estacionamientos	Viviendas/ocupación
Permiso de Edificación	22/2008	26-02-08	1,26		
Resolución de aprobación de modificación de proyecto de edificación	159/2010	20-05-10	1,32		
Certificado de Recepción Definitiva de Edificación	133/2010	25-07-10	1,32		
Resuelve Consulta de Pertinencia al SEIA	577	29-10-18	1,32	148	763
Edificio B					
Resolución de Aprobación de Anteproyecto de Edificación	20/2014	08-07-14	3,54	596	
Aprueba EISTU Edificio Transoceanica II	5845	12-08-14	1,13	598	
Pronunciamiento solicitud de modificación accesos EISTU	7514	28-10-15	1,13	598	
Permiso de Edificación	174/2015	15-12-15	3,71	544	
Resolución de modificación de proyecto de edificación	405/2016	15-07-16	3,71	544	
Aprueba EISTU Complementario Edificio Transoceanica II	6486	25-07-18	1,02	598	
Resolución de Modificación de proyecto de edificación	516/2019	27-08-19	3,71	529	
Resolución de modificación de proyecto de edificación	714/2019	09-12-19	3,71	529	
Certificado de Recepción Definitiva de Edificación	254/2019	18-12-19	3,41		
Resuelve Consulta de Pertinencia al SEIA	577	29-10-18	3,71	544	3152
Certificado de Recepción Definitiva de Edificación	125/2020	05-08-20	0,3		
Edificio Habitacional Townhouses					
Resuelve Consulta de Pertinencia al SEIA	577	29-10-18	5,2		21
Permiso de Edificación	51/2020	28-04-21	0,7		21
Proyecto Habitacional Departamento					
Aprueba EISTU Proyecto habitacional Lo Recabarren	9804	13-12-17	4,25		159
Aprueba medidas de mitigación EISTU	9420	08-11-18			
Permiso de Edificación	66/2019	21-06-19	4,26		112
Resuelve Consulta de Pertinencia al SEIA	577	29-10-18	5,2		112
Edificio C					
Aprueba EISTU Edificio C	27550/2021	16-11-21	1,71	591	
Rectifica EISTU Edificio C	27704/2021	17-11-21	1,71	591	

De acuerdo a la información de los permisos ambientales y sectoriales, es posible indicar que difieren los contenidos respecto a lo indicado por el titular en su carta conductora, esto es posible resumirlo en la siguiente tabla:

Nombre Proyecto	Permiso de edificación/EISTU			Carta conductora Titular		
	Superficie (há)	Viviendas/Capacidad	Estacionamientos	Superficie	Viviendas/Capacidad	Estacionamientos
Edificio Tánica	1,26	--	--	1,099	305	148
Edificio B	3,71	--	544	0,934	3.026	529
Townhouses	0,7	21	--	1,148	--	--
Departamentos	4,26	112	--	2,726	--	--
Edificio C	1,71	--	591	1,488	3.311	569
Totales	11,64	133	1.135	7,395	6.642	1.246

La Superficie especificada en el Permiso de Edificación corresponde a la Superficie construida.

En rojo se destacan cuando, de forma acumulada, comienza a superarse el umbral establecido para el SEIA.

De lo anterior es posible aseverar que existe diferencia entre lo expresado por el titular en su carta conductora y lo autorizado por el permiso de edificación. Con ello, si es considerado los contenidos de los permisos de edificación, se podría indicar que el umbral de superficie especificado en el literal h.1.3. del literal h) del RSEIA es sobrepasado con la construcción de los Departamentos, no con la futura construcción del Edificio C.

II. **Respecto a instrucciones impartidas por el Servicio de Evaluación Ambiental (SEA).**

Con fecha 13 de marzo de 2020, el Servicio de Evaluación Ambiental, Dirección Ejecutiva Impartió el ORD DE N°20209910245, el cual Instruye y uniforma criterios en relación a la aplicación de los literales g) y h) del artículo 3 del RSEIA, donde indica en aplicación al análisis de este informe:

C. Criterio para determinar las “7 hectáreas” señaladas en el subliteral h.1.3) del artículo 3 del RSEIA que especifica: “...la superficie que debe considerarse para efectos de aplicar este sub literal es aquella acorde con la intervención real (obras y acciones) del proyecto o actividad...”.

Por lo tanto, para efectos del análisis del literal se considerará únicamente la superficie intervenida por el titular, no aquella total que considere áreas sin intervención.

III. **Respecto a la modificación de proyecto**

Dado que se trata de 5 proyectos que conforman el Mega proyecto Lo Recabarren, es posible realizar el siguiente análisis bajo el artículo 2° literal g) del RSEIA:

- Correspondería a una modificación de proyecto dado que los cinco proyectos conformarían un concepto expuesto por el titular en su Portal Web “Este barrio integra viviendas, oficinas, comercio boutique, espacios para la cultura y un gran parque, representando así, una nueva experiencia de vivir y trabajar en un mismo lugar”, por lo tanto, se trata de el mismo proyecto, siendo cada edificio una parte de él.
- De acuerdo a la información proporcionada por el titular tendrían las siguientes fechas de inicio de las obras.

Nombre del Proyecto	Inicio de las obras	Fecha de recepción final
Edificio Tánica	Julio 2008	Junio 2010

Edificio B	Enero 2017	Diciembre 2019
Townhouses	Agosto 2021	Sin recepción
Departamentos	Sin inicio de obras	N/A
Edificio C	Sin inicio de obras	N/A

Por lo tanto, cada uno de los proyectos, iniciaron su construcción (para los construidos) posterior a la entrada en vigencia del SEIA.

- Dado que cada una de las partes iniciaron posterior al SEIA, es posible indicar que:
 - Cada proyecto por si sólo, y dadas las características de los proyectos expuestos en el punto c) de este Hecho constatado, no constituyen un proyecto listado en el artículo 10 de la Ley 19.300, ni en el artículo 3 del RSEIA.
 - Que los proyectos en su conjunto, constituyen a uno listado en el artículo 10 literal h) de la Ley 19.300, y en el artículo 3 literal h) del RSEIA, dado que:
 - La superficie construida de acuerdo a los permisos de edificación es **11,64 hectáreas en total**, y de acuerdo a la información contenida en la Carta Conductora del Titular es de **7,395 hectáreas**, superficie superior al umbral de 7 hectáreas establecido por el RSEIA.
 - Respecto a la capacidad de los edificios de uso público, en total entre los Edificio Tánica, Edificio B y Edificio C sería de **6.642 personas**, de acuerdo a la información proporcionada por el Titular en su carta conductora, superando el umbral de 5.000 personas establecido en el RSEIA.
 - Respecto al N° de estacionamientos, de acuerdo a la información proporcionada por el titular en su carta conductora, esta correspondería a **1.246 estacionamientos**, superando el umbral establecido de 1.000 estacionamientos, en el RSEIA.

Dado lo anterior, es posible indicar que esta obligado a someterse a evaluación ambiental, el proyecto en su conjunto, dado que cumple con las características del literal h) artículos 10 de la Ley y, 3 del RSEIA.

IV. Respecto a el análisis de pertinencia de ingreso presentado por el titular, para el literal h), es posible indicar que:

Para el análisis del h.1.1:

- El Proyecto no se emplaza en un área rural o de extensión urbana. De acuerdo a sus certificados, autorizaciones y sus modificaciones, este estaría ubicado en un área urbana.
- El Proyecto, de acuerdo al requisito sobre un sistema propio de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, el Titular presenta los antecedentes que permiten aseverar que las viviendas se conectarán a la red pública de agua potable y recolección de aguas servidas, por lo tanto, no tendrán un sistema propio en estas materias. Los Certificados de Factibilidad de Aguas Manquehue se resumen en la tabla del ítem 1.a. del presente análisis.

Para el análisis del h.1.2:

- Respecto a la incorporación al dominio público de vías expresas o troncales, el posible indicar que el proyecto no considera este tipo de incorporación, únicamente considera vías interiores con conexión a vías locales.

Para el análisis del h.1.3:

- Respecto a la superficie de ocupación del proyecto, referido a aquellas áreas donde se intervendrán, de acuerdo al instructivo estas deberán considerar superficie con intervención real (obras y acciones). Es así como es posible indicar que la superficie construida de acuerdo a los permisos de edificación es **11,64 hectáreas en total**, y de acuerdo a la información contenida en la Carta Conductora del Titular es de **7,395 hectáreas**, superficie superior al umbral de 7 hectáreas establecido por el RSEIA.
- Respecto a la construcción de viviendas, estas indican que serán en total 133 viviendas en los Proyectos Departamentos y Townhouses, inferior al umbral establecido en el RSEIA.

Para el análisis del h.1.4:

- Respecto a la capacidad de los edificios de uso público, en total entre los Edificio Técnica, Edificio B y Edificio C sería de **6.642 personas**, de acuerdo a la información proporcionada por el Titular en su carta conductora, superando el umbral de 5.000 personas establecido en el RSEIA.
- Respecto al N° de estacionamientos, de acuerdo a la información proporcionada por el titular en su carta conductora, esta correspondería a **1.246 estacionamientos**, superando el umbral establecido de 1.000 estacionamientos, en el RSEIA.

Dado lo anterior, es posible indicar que el proyecto corresponde a uno listado en el artículo 10 de la Ley 19.300, específicamente en el literal h), dado que cumple con las características de un proyecto inmobiliario por la superficie construida, capacidad de los edificios de uso público y sus estacionamientos. De acuerdo a los antecedentes proporcionados de estado de permisos (otorgados y en trámite) y, publicidad en el Portal web del Masterplan, se interpreta que todos los proyectos, incluido el Edificio C, serán ejecutados.

5.2 Análisis de Elusión – literal p)

Número de hecho constatado: 2

Documentación revisada:

ID1: Denuncia 1637-XIII-2021 de fecha 11 de noviembre de 2021

ID3: Carta s/n de fecha 03 de diciembre de 2021

Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

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:

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.

Hechos constatados:

Con fecha 11 de noviembre de 2021, se presenta ante esta SMA la denuncia ID 1637-XIII-2021, la cual especifica como una de las materias denunciantes, una posible elusión al SEIA por fraccionamiento de proyecto.

Dada la naturaleza del proyecto y su objeto de denuncia, se hace imperante realizar el análisis de si el proyecto o actividad se emplaza en un área colocada bajo protección oficial para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Es por ello que se realiza el siguiente análisis:

- d. El proyecto se ubica geográficamente en la Comuna de Vitacura, específicamente en el Sector de Santa María de Manquehue.
- e. De acuerdo a sus permisos de edificación, las ubicaciones de cada uno de los proyectos que componen este Mega proyecto corresponden a las siguientes:

Nombre	Permiso de Edificación/EISTU	Dirección
Edificio Tánica	22/2008	Avenida Santa María 5888 – Sitio 20A
Edificio B	174/2015	Avenida Santa María 5870 – Lote 20F
Townhouses	51/2020	Calle Polo Sur N°5878 – Lote Ic3-5E
Departamentos Habitacionales	66/2019	Avenida Santa María N°5770 – Lote Ic3-1C
Edificio C	EISTU 27550/2021	Avenida Santa María N°5844 / Avenida Agua del Palo N°65.

Las Figuras 1 y 2 del presente informe muestran la ubicación geográfica del proyecto completo (construido y proyectado).

De esta forma es posible aseverar que el proyecto completo no se ejecuta ni esta próximo a un área bajo protección oficial para efectos del SEIA, por lo tanto, no tipifica como un de los proyectos listados en el literal p) del artículo 10 de la Ley 19.300.

5.3 Análisis de Elusión por Fraccionamiento

Número de hecho constatado: 3
Documentación revisada: ID1: Denuncia 1637-XIII-2021 de fecha 11 de noviembre de 2021 ID2: Resolución exenta N°2425 de fecha 15 de noviembre de 2021 ID3: Carta s/n de fecha 03 de diciembre de 2021 ID4: Memorándum N°93/2020 de la SMA
Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente. Artículo 11 bis.- 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 Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. 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. No se aplicará lo señalado en el inciso anterior cuando el proponente acredite que el proyecto o actividad corresponde a uno cuya ejecución se realizará por etapas.
Hechos constatados: Respecto al análisis de fraccionamiento del proyecto construido y en construcción, lo cual como consecuencia es una posible elusión del SEIA, es posible indicar lo siguiente: I. Examen de información Para determinar el posible fraccionamiento del proyecto es necesario realizar el siguiente análisis: a. Respecto a la información disponible en el Portal web de la Inmobiliaria. El titular presenta la siguiente información en su Portal Web, extraída con fecha 16 de diciembre de 2021: Portal web https://www.tanicainmobiliaria.com/ Este barrio integra viviendas, oficinas, comercio boutique, espacios para la cultura y un gran parque, representando así, una nueva experiencia de vivir y trabajar en un mismo lugar. Ubicación: Santa María de Manquehue, Vitacura Extensión: 30 hectáreas totales

Año

2010 Campus LR, Edificio TANICA

2017 Campus LR, Edificio B

2021 Townhouses

El masterplan contempla la construcción de Townhouses, que integran la comodidad de un departamento y la privacidad de una casa, todo esto conectado al gran parque del Barrio Lo Recabarren.

Masterplan:	Barrio: Un lugar para quienes valoran el espacio. Un barrio con áreas comunes, nada común, donde el cerro Manquehue es parte del jardín. Un lugar donde el deporte es parte de la identidad y a la vez, el trabajo es posible disfrutar.
Parque:	Barrio Lo Recabarren está concebido en su totalidad como un gran parque, poniendo en valor el contexto natural del lugar. El parque representa el corazón del proyecto y las zonas construidas se organizan en su perímetro.
Campus LR	El Campus Lo Recabarren contará con una zona de negocios, comercio y gastronomía. Este nuevo parque de negocios estará compuesto por cinco edificios de oficinas, siendo el edificio corporativo de TANICA el primero de ellos. El conjunto de oficinas estará rodeado de áreas verdes, junto con un área comercial que buscará el desarrollo de servicios de menor escala y otros necesarios para potenciar la vida de barrio
Edificio C – Próximamente	El barrio contará con diferentes sectores distribuidos a lo largo del terreno, donde se busca acoger a una comunidad multigeneracional. Cada sector se organiza de manera independiente en torno al parque y a sus vistas
Townhouses	El masterplan contempla la construcción de Townhouses, que integran la comodidad de un departamento y la privacidad de una casa , todo esto conectado al gran parque del Barrio Lo Recabarren.

En las Fotografías 1 a la 12, muestran pantallazos del Portal Web.

Es posible concluir de la información contenida en el Portal Web del Proyecto Lo Recabarren, lo siguiente:

- Se expresan los proyectos como una unidad, formando parte de un Gran Proyecto con concepto de barrio, comunidad y de integridad entre cada una de sus partes.
- El Edificio C se expresa como un proyecto con certeza en su construcción, al publicitarlo en su Portal Web.

b. Instrucción SMA

El Memorándum N°93/2020 de fecha 11 de agosto de 2020, de la SMA, entrega recomendaciones e instrucciones para la consideración de fraccionamiento de proyectos en la elaboración de Informes de Fiscalización.

Bajo aquellas recomendaciones e instrucciones, es posible analizar los siguientes elementos:

Elementos que configuran una fragmentación:

- Misma Titularidad o titularidad de empresas relacionadas:
- Compartir estructuras físicas o territoriales
- Estructuras o insumos comunes, o interdependencia técnica o económica de proyectos
- Plan único de manejo sectorial para los proyectos
- Tiempos simultáneos de ejecución de los proyectos
- Tramitación administrativa o antecedentes formales que dan cuenta de la singularidad del proyecto en número o calidad
- Generación de impactos sinérgicos entre los proyectos o actividades divididas.
- Reconocimiento de la necesidad de adoptar medidas de mitigación, reparación o compensación al margen de la evaluación del proyecto
- Hacerse parte en un juicio seguido en contra del proyecto relacionado.

El documento resalta *“Bastaría con comprobar la existencia de una de estas circunstancias, para poder iniciar el estudio de una eventual hipótesis de fraccionamiento. Es decir, no es necesario que concurran todas o más de una de las circunstancias”*.

Elementos con el fin de eludir el ingreso al SEIA:

- Se evita definitivamente el ingreso al SEIA
- Se evita definitivamente la evaluación de impactos significativos del proyecto global

El documento resalta *“Si la elusión o variación sólo se generaría, por ejemplo, en relación a etapas siguientes del proyecto, no será posible sostener una hipótesis actual de fraccionamiento”*.

Elemento de intencionalidad de la conducta:

- Intención positiva de eludir o evitar la consideración conjunta de los impactos del proyecto.
- En el caso en que el titular de un proyecto que se realiza por etapas no declare esas etapas en su ingreso o consulta ante el SEA.

Excepción al fraccionamiento el Memorándum expresa lo siguiente:

- Hay casos en que es legítimo dividir los proyectos, aun cuando constituyan una unidad, para efectos de su presentación ante el SEIA.
- En el caso de los proyectos que se ejecutan por partes o etapas, esta situación debe ser (i) declarada por el titular, en caso que se haya presentado una consulta de pertinencia de ingreso o un proyecto ante el SEA, o (ii) probada durante la investigación que realiza la SMA. Esta declaración o prueba debe considerar:
 - Una descripción somera de tales etapas, que contenga información suficiente para la comprensión del proyecto o actividad en su totalidad,

- El objetivo y las razones o circunstancias de las cuales depende cada etapa,
- Las partes, obras o acciones asociadas a cada etapa.
- La duración estimada de cada etapa, indicando si éstas se realizarán de manera consecutiva (termina la ejecución de una y comienza la otra) o si se ejecutarán en algún momento de manera paralela.

De lo anterior es posible recoger el siguiente análisis:

- **Respecto a los elementos que configuran un posible fraccionamiento de proyecto**, los existentes corresponderían a:
 - De acuerdo a la información proporcionada por el titular *“Respecto a la titularidad de los diferentes proyectos, se aclara que, por razones estrictamente comerciales, en el transcurso del tiempo, el proyecto “Edificio Tánica” ha tenido como propietarias a diferentes sociedades, siendo actualmente su propietaria, Inmobiliaria Business Park Limitada. En lo que respecta al “Edificio B” y “Proyecto Habitacional Townhouses”, y a los proyectos “Edificio C” y “Proyecto Habitacional Departamentos”, en la actualidad, son todos de titularidad de Inmobiliaria Araucanía S.A. Por último, se aclara que tal como se señaló anteriormente, las sociedades Inmobiliaria Araucanía S.A., Inmobiliaria Business Park Limitada y Tánica Inmobiliaria Limitada, son empresas del mismo grupo empresarial”.* Por lo tanto, los 5 proyectos cuentan con la misma titularidad.
 - Los 5 proyectos están emplazados en el Barrios de Santa María de Manquehue. En la Figura 2 es posible ver la cercanía en sus emplazamientos. Las direcciones corresponderían a:

Nombre	Permiso de Edificación/EISTU	Dirección
Edificio Tánica	22/2008	Avenida Santa María 5888 – Sitio 20A
Edificio B	174/2015	Avenida Santa María 5870 – Lote 20F
Townhouses	51/2020	Calle Polo Sur N°5878 – Lote Ic3-5E
Departamentos Habitacionales	66/2019	Avenida Santa María N°5770 – Lote Ic3-1C
Edificio C	EISTU 27550/2021	Avenida Santa María N°5844 / Avenida Agua del Palo N°65.

Por lo tanto, comparten territorio, comparten vías de acceso (misma avenida para acceder a los proyectos).

Respecto a estructuras o insumos comunes, dada la distancia en temporalidad de un proyecto y otro se podría determinar que no compartieron insumos, sin embargo, es posible indicar de acuerdo a la información disponible en su portal web que, los proyectos tienen dependencia uno de otro, dado el concepto de *“Este barrio integra viviendas, oficinas, comercio boutique, espacios para la cultura y un gran parque, representando así, una nueva experiencia de vivir y trabajar en un mismo lugar”.*

- Respecto a un Plan Único, el titular expresa en su Portal Web la existencia de un MasterPlan, el cual involucra la existencia de los 5 proyectos, sin excepción. El titular resalta que todos son parte del Masterplan, formando parte de un barrio integral.

- Respecto a la obtención de permisos, estos han sido con temporalidades distintas, correspondiendo a:

Nombre de Proyecto/Permiso	Edificio Tánica	Edificio B	Townhouses	Departamentos	Edificio C
Permiso de Edificación	22/2008	174/2015	51/2020	66/2019	En trámite
EISTU	--	5845/2014	9804/2017	9804/2017	27550/2021
Consulta de Pertinencia	577/2018	577/2018	577/2018	577/2018	--

De lo anterior es posible indicar que cada permiso se tramitó por separado (permisos de edificación). Que estos ya han sido otorgados a excepción del permiso del Edificio C, el cual está en trámite. Sin perjuicio de ello, es importante indicar que el Edificio C si bien el titular expresa la incertidumbre en su ejecución, la intención del titular en su construcción esta demostrada en la aprobación del EISTU, tramitación del Permiso de Edificación y, su publicidad en el Portal Web. Dicho Edificio C, no fue consultado en Pertinencia ni ha sido sometido a evaluación ambiental.

- Respecto a la generación de impactos, los proyectos por si solos no requieren el ingreso al SEIA, pero si en su conjunto (los 5 proyectos). Al no realizar aun esta evaluación ambiental, no es posible determinar la magnitud, extensión y duración de los impactos en materias de: en la etapa de construcción emisiones a la atmósfera producto de la construcción de los proyectos (movimiento de material, edificación, movimiento de maquinaria, entre otros), emisiones de ruido. Respecto a la operación si bien, los proyectos cuentan con EISTU, estos no han sido visto en su conjunto, sino como aprobaciones individuales, invisibilizando los impactos producto de la operación de los 5 proyectos.

- **Respecto a las excepciones al fraccionamiento**

Dado que la excepción al fraccionamiento, de acuerdo al Memorándum SMA, se relaciona a la declaración del proyecto por etapas, fundando dicha declaración, el titular presenta la siguiente información:

- En la carta conductora el titular expresa:
Luego, mientras se ejecutaba el “Edificio B”, nuestra representada presentó una Consulta de Pertinencia al SEIA denominada “Lo Recabarren Etapas 1, 2 y 3”. En ella, se consideró que el “Edificio Tánica” constituiría la primera etapa; el “Edificio B” la segunda etapa; y, el “Proyecto Habitacional Townhouses” en conjunto con el “Proyecto Habitacional Departamentos”, la tercera etapa. En este sentido, se manifestó en la Consulta de Pertinencia, ingresada al SEA RM el año 2018, que el proyecto sometido a pronunciamiento de dicha autoridad, consistía en un proyecto inmobiliario en tres etapas, destinado a equipamiento y viviendas, emplazados en un terreno de una superficie total de 5,840 hectáreas. Además, en la consulta se señaló expresamente que las etapas 2 y 3 corresponden a una ampliación de la etapa 1. En este sentido, en la parte introductoria de la presentación, se señaló que:

“[...]existe la opción de extender el mencionado proyecto, incorporando nuevas etapas en terrenos adyacentes, en cuyo caso se considerará como una ampliación del proyecto por el cual se consulta, sujetándose en todo al inciso segundo

de la letra g.2 del artículo 3 (sic) del reglamento del SEIA, y al inciso segundo del artículo 11 bis y al artículo 11 ter, ambos de la Ley 19.300 de Bases del Medio Ambiente, relativo a la evaluación en etapas”. [Énfasis agregado].

Lo anterior, se enfatizó en las conclusiones de la Consulta de Pertinencia en el siguiente tenor:

“Tal como se ha señalado en el punto 2.1 de este informe, y según su éxito comercial, a futuro podrá extenderse el proyecto con nuevas etapas en terrenos adyacentes, las que deberán ser evaluadas, en su caso, como una ampliación de las etapas en consulta, sujetándose en todo al inciso segundo de la letra g.2) del artículo 3 (sic) del Reglamento del SEIA, y al inciso segundo del artículo 11 bis, y al artículo 11 ter, ambos de la Ley 19.300 de Bases del Medio Ambiente, relativo a la evaluación en etapas”.

De acuerdo a los antecedentes aportados por Inmobiliaria Araucanía S.A., el SEA RM resolvió que el proyecto “Lo Recabarren, Etapas 1, 2 y 3”, no requiere ingresar obligatoriamente al SEA en forma previa a su ejecución, debido a que no se encuadra en ninguna de los supuestos del literal h) del artículo 3° del RSEIA, en función de lo siguiente, señalado en el Considerando N° 7.1 de la R.E. N° 577/2018:

“El proyecto denominado “Lo Recabarren, Etapas 1,2 y 3”, se llevará a cabo en un predio de aproximadamente de 58.398 m2 y la superficie construida corresponderá a 102.871,83 m2, al finalizar la tercera etapa, por lo que no cumple con ninguno de los supuestos del literal h) del RSEIA. En efecto, la intervención que se pretende realizar se emplaza en un área urbana, y no da a lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales; se emplaza en una superficie inferior a 7 ha, tiene una carga de ocupación inferior a 5.000 personas y considera habilitar 692 estacionamientos vehiculares de uso público y 598 estacionamientos vehiculares de uso residencial”

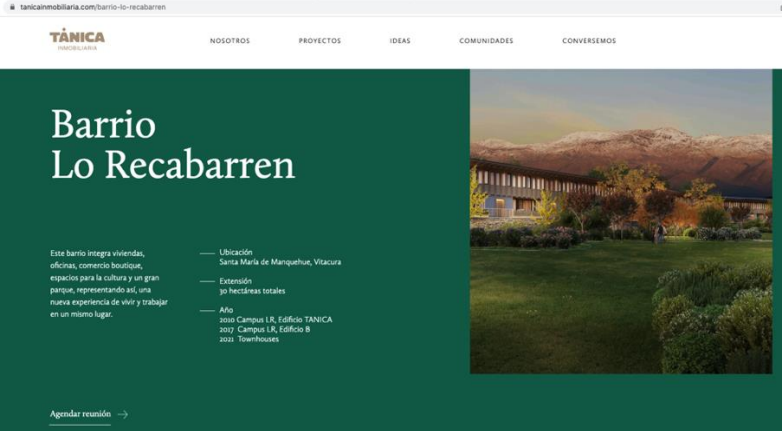
Tal como se puede apreciar, en el marco de la Consulta de Pertinencia nuestra representada señaló expresamente que su proyecto, en la práctica, se ha terminado ejecutando por etapas, de acuerdo a lo señalado en el artículo 11 bis de la Ley 19.300 y que en caso de requerirse el ingreso al SEIA por nuevas etapas se dará cumplimiento al artículo 11 ter de la misma ley.

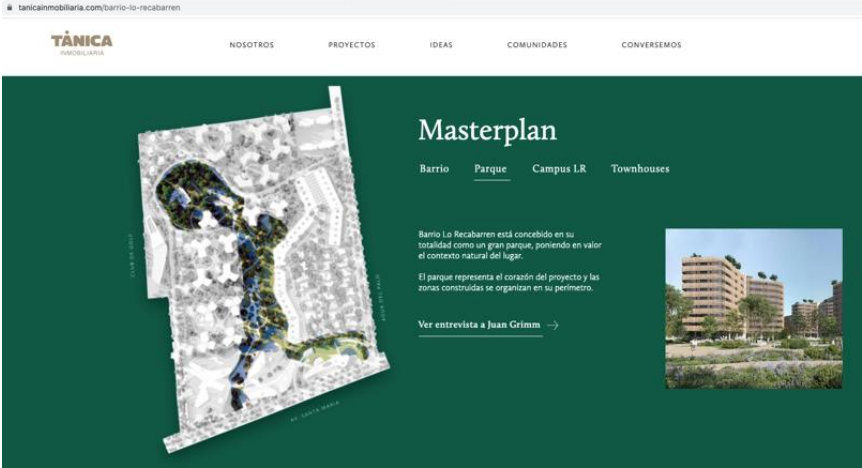
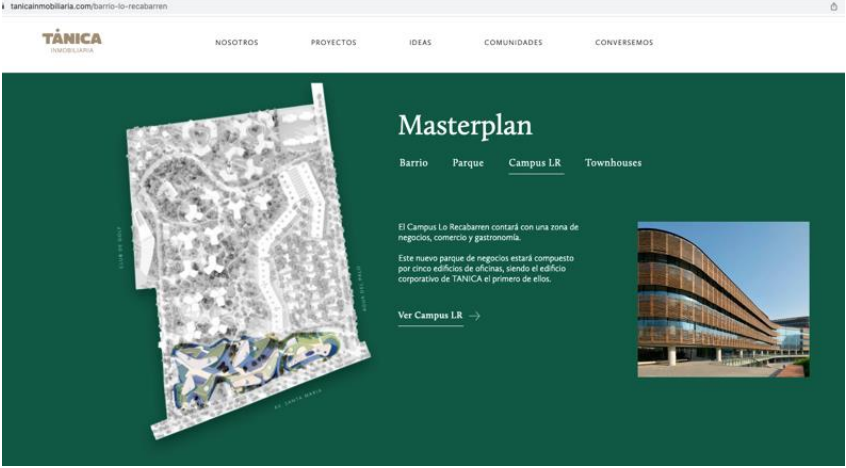
Esto, sin perjuicio que su diseño no fue necesariamente considerado como una unidad de proyecto. Así el Edificio Tánica inició obras en julio de 2008, mientras que el Edificio B lo hizo en enero de 2017 (8 años y medio después). Finalmente, el Proyecto Habitacional Townhouses comenzó su ejecución en agosto de 2021 (aproximadamente 13 años después del Edificio Tánica y 4 años y medio después del Edificio B). Es decir, no ha existido una continuidad temporal ni funcional entre los proyectos ejecutados, contando cada uno con sus propios accesos, conexiones sanitarias, etc.

Por lo tanto, es posible indicar que:

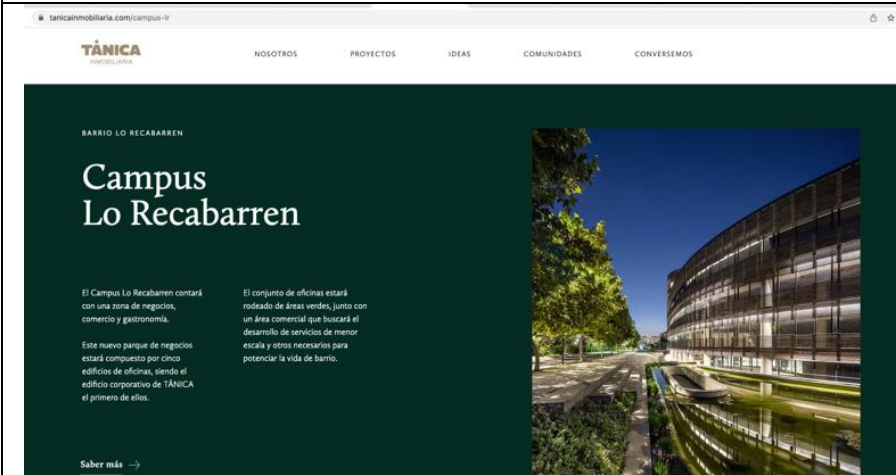
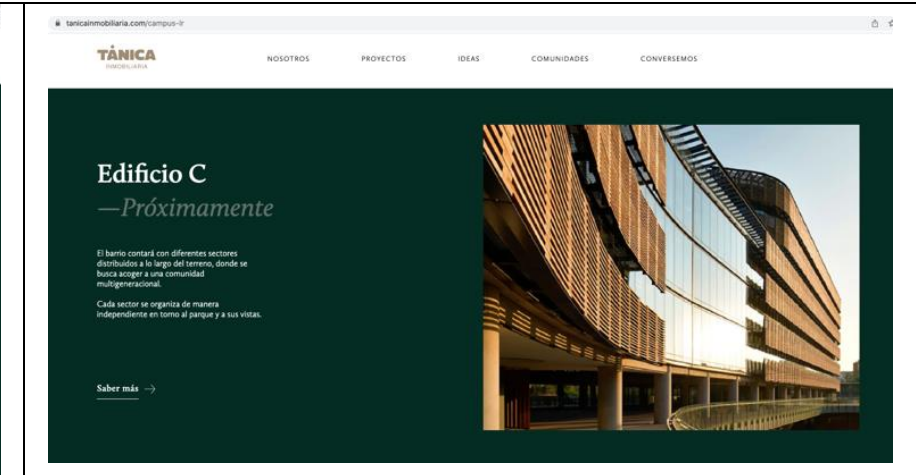
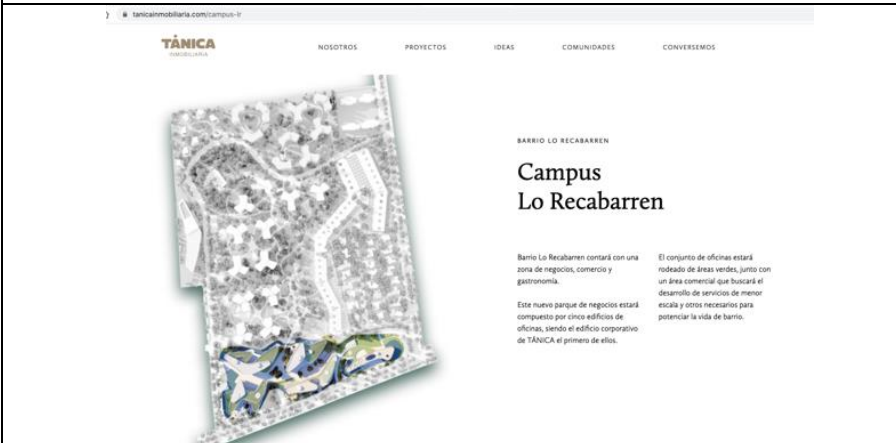
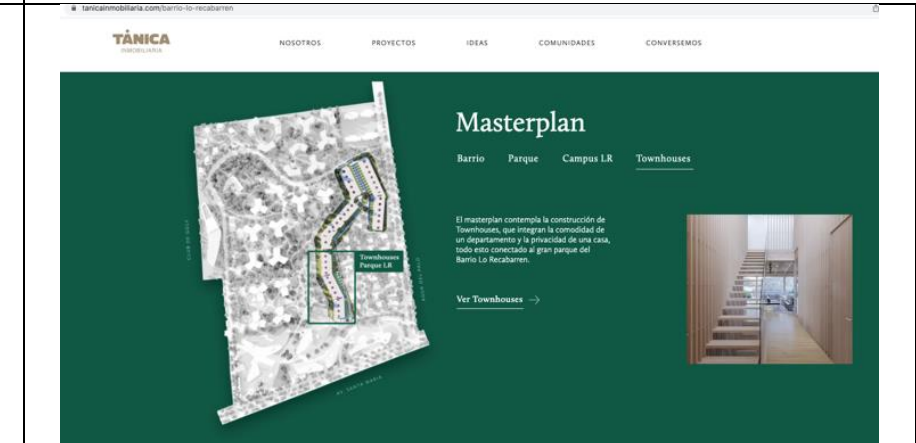
- El proyecto cumple con más de uno de los elementos descritos en el Memorándum SMA, respecto la fragmentación, por lo tanto, se estaría frente a un fraccionamiento de proyecto.
- De acuerdo a los antecedentes analizados, las edificaciones corresponderían a una misma titularidad, comparten estructuras territoriales, son parte de un plan único “Masterplan”, han tramitado permisos bajo la misma titularidad y, existe una susceptibilidad de generación de impactos en su conjunto que no han sido evaluados ambientalmente.
- Respecto a la aplicabilidad de la excepción, si bien el titular declara a través de una consulta de pertinencia la ejecución del proyecto por etapas, este no somete a evaluación del Servicio el Edificio C, por lo tanto, no es posible determinar su ingreso al SEIA. Adicionalmente, la consulta de pertinencia al SEIA es de fecha 2018 y el permiso de edificación del proyecto Townhouses y Departamento son de los años 2021 y 2019 respectivamente, por lo tanto, no se tenían a la vista las superficies construidas especificadas en dichos permisos, lo que hace variar la superficie total intervenida, superando el umbral del RSEIA. Con ello no es posible aplicar la excepcionalidad si la declaración a través de la consulta de pertinencia no fue completa, considerando los 5 proyectos que forman parte del Masterplan del Proyecto Lo Recabarren.

Registros

	
Fotografía 1.	Fotografía 2.
Descripción del medio de prueba: Vista de la Página web de la inmobiliaria, donde expresa el concepto de “Barrio integral”, que se pretende plasmar en la ejecución del Proyecto Inmobiliario.	Descripción del medio de prueba: Vista de la Página web de la inmobiliaria, donde expresa el concepto de “Barrio integral”, que se pretende plasmar en la ejecución del Proyecto Inmobiliario.
	
Fotografía 3.	Fotografía 4.
Descripción del medio de prueba: Vista de la Página web de la inmobiliaria, donde expresa el concepto de “Barrio integral”, que se pretende plasmar en la ejecución del Proyecto Inmobiliario.	Descripción del medio de prueba: Vista de la Página web de la inmobiliaria, donde expresa el concepto de “Barrio integral”, que se pretende plasmar en la ejecución del Proyecto Inmobiliario.

Registro			
			
Fotografía 5.	Fecha: 16-12-2021	Fotografía 6.	Fecha: 16-12-2021
Descripción del medio de prueba: Vista de la Página web de la inmobiliaria, donde expresa el concepto de “Barrio integral”, que se pretende plasmar en la ejecución del Proyecto Inmobiliario.		Descripción del medio de prueba: Vista de la Página web de la inmobiliaria, donde expresa el concepto de “Barrio integral”, que se pretende plasmar en la ejecución del Proyecto Inmobiliario.	
			
Fotografía 7.	Fecha: 16-12-2021	Fotografía 8.	Fecha: 16-12-2021
Descripción del medio de prueba: Vista de la Página web de la inmobiliaria, donde expresa el concepto de “Barrio integral”, que se pretende plasmar en la ejecución del Proyecto Inmobiliario.		Descripción del medio de prueba: Vista de la Página web de la inmobiliaria, donde expresa el concepto de “Barrio integral”, que se pretende plasmar en la ejecución del Proyecto Inmobiliario.	

Registro

	
Fotografía 9.	Fecha: 16-12-2021
Descripción del medio de prueba: Vista de la Página web de la inmobiliaria, donde expresa el concepto de “Barrio integral”, que se pretende plasmar en la ejecución del Proyecto Inmobiliario.	Descripción del medio de prueba: Vista de la Página web de la inmobiliaria, donde expresa la intención de existencia del Edificio C, publicitándolo.
	
Fotografía 11.	Fecha: 16-12-2021
Descripción del medio de prueba: Vista de la Página web de la inmobiliaria, donde expresa el concepto de “Barrio integral”, que se pretende plasmar en la ejecución del Proyecto Inmobiliario.	Descripción del medio de prueba: Vista de la Página web de la inmobiliaria, donde expresa el concepto de “Barrio integral”, que se pretende plasmar en la ejecución del Proyecto Inmobiliario.

5 CONCLUSIONES

En consideración a los hechos constatados por medio del examen de información, se concluyen los siguientes hallazgos.

N° Hecho constatado	Materia específica de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Hallazgo
1	Análisis de Elusión – Literal h)	Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente 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: h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas. Decreto Supremo N°40/2012, del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento de Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental 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: 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.1.3. 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	Que, posterior al análisis realizado es posible establecer que el proyecto en su conjunto tipifica en los literales h.1.3. y h.1.4 del RSEIA, por las variables de: - Respecto a la superficie de ocupación del proyecto, la superficie construida de acuerdo a los permisos de edificación es 11,64 hectáreas en total, y de acuerdo a la información contenida en la Carta Conductora del Titular es de 7,395 hectáreas, superficie superior al umbral de 7 hectáreas establecido por el RSEIA. - Respecto a la capacidad de los edificios de uso público, en total entre los Edificio Técnica, Edificio B y Edificio C sería de 6.642 personas, de acuerdo a la información proporcionada por el Titular en su carta conductora, superando el umbral de 5.000 personas establecido en el RSEIA. - Respecto al N° de estacionamientos, de acuerdo a la información proporcionada por el titular en su carta conductora, esta correspondería a 1.246 estacionamientos, superando el umbral establecido de 1.000 estacionamientos, en el RSEIA.

N° Hecho constatado	Materia específica de la fiscalización ambiental.	Exigencia asociada	Hallazgo
		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.	De acuerdo a los antecedentes proporcionados de estado de permisos (otorgados y en trámite) y, publicidad en el Portal web del Masterplan, se interpreta que todos los proyectos, incluido el Edificio C, serán ejecutados.
3	Análisis de elusión al SEIA por fraccionamiento de proyecto.	Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente. Artículo 11 bis.- 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 Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. 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. No se aplicará lo señalado en el inciso anterior cuando el proponente acredite que el proyecto o actividad corresponde a uno cuya ejecución se realizará por etapas.	De acuerdo a los antecedentes analizados, las edificaciones corresponderían a una misma titularidad, comparten estructuras territoriales, son parte de un plan único "Masterplan", han tramitado permisos bajo la misma titularidad y, existe una susceptibilidad de generación de impactos en su conjunto que no han sido evaluados ambientalmente.

6 ANEXOS

1	Resolución exenta N°2425 de fecha 15 de noviembre de 2021. Requiere Información al Titular respecto al desarrollo del proyecto.
2	Carta s/n de fecha 03 de diciembre de 2021. Responde a la Res. Exe. N°2425