



SSE



Superintendencia
del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

**REQUIERE A INMOBILIARIA ALAMEDA 2001 S.A. EL
INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO
AMBIENTAL DEL PROYECTO QUE INDICA**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 946

Santiago, 06 SEP 2013

VISTOS:

Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N° 20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; del Decreto Supremo N° 30, de 1997, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación Ambiental, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el Decreto Supremo N° 95, de 2001, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia; en el Decreto con Fuerza de Ley N° 3, de 11 de septiembre de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia de la República, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en el Decreto Supremo N° 24, de 28 de junio de 2013, del Ministerio del Medio Ambiente; y en la Resolución N° 1.600, de 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón;

CONSIDERANDO:

1° La Superintendencia del Medio Ambiente es el servicio público creado para ejecutar, organizar y coordinar la fiscalización y seguimiento de los instrumentos de gestión ambiental que establece la ley, así como imponer sanciones en caso que se constaten infracciones que sean de su competencia;

2° La Superintendencia del Medio Ambiente, con fecha 18 de diciembre de 2012, recibió la denuncia de don Mauricio Espínola González, en la que señala que el "Proyecto Santiago Downtown" perteneciente a Inmobiliaria Alameda 2001 S.A. (en adelante el "Proyecto"), no ha sido sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental ("SEIA") según lo indicado por Servicio de Evaluación Ambiental mediante Ord N° 2105, de 28 de septiembre de 2012, denunciando además la existencia de un fraccionamiento de las distintas etapas del Proyecto mediante la construcción de los edificios denominados Santiago Downtown N° 4 y 7;

3° La Resolución Exenta N° 880, de 26 de diciembre de 2012, en virtud de la cual esta Superintendencia no acogió la denuncia señalada en el considerando anterior, debido a que a la fecha de la presentación de la misma este Órgano Fiscalizador no contaba con facultades legales para atenderla según lo dispuesto en el artículo noveno transitorio de la Ley N° 20.417;

4° Sin perjuicio de lo anterior, y en virtud de los antecedentes presentados, esta Superintendencia inició la investigación de oficio del Proyecto, requiriendo información a Inmobiliaria Alameda 2001 S.A., mediante la Resolución Exenta N° 90 de 29 de enero de 2013;

5° Con fecha 28 de febrero de 2013, don Mauricio Espínola González reingresó su denuncia a la Superintendencia del Medio Ambiente agregando nuevos antecedentes;

6° El 25 de marzo de 2013, Inmobiliaria Alameda 2001 S.A. remitió a través de Carta dirigida a la Superintendencia del Medio Ambiente, la información requerida mediante resolución individualizada en el considerando 4°;

7° El 23 de mayo de 2013, se realizó una inspección al Proyecto por parte de la esta Superintendencia del Medio Ambiente. A partir de esta inspección, junto con los demás antecedentes señalados en los considerandos anteriores, la División de Fiscalización elaboró el Informe de Fiscalización denominado: "*Requerimiento Ingreso SEIA, Santiago Downtown, DFZ-2013-46-XIII-SRCA-IA*", en el cual se constató y concluyó lo siguiente:

a) El Proyecto consiste en el desarrollo de un conjunto de edificios, ejecutado por la Inmobiliaria Alameda 2001 S.A., localizado en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins 1449, Santiago. Comprende la construcción de siete edificios de oficinas, residenciales y comercio unidos por un paseo peatonal, ubicados al costado de la Torre Entel en pleno centro de la ciudad de Santiago. La empresa comenzó la tramitación del primer edificio en julio de 1999 y su última solicitud de permiso para edificar se realizó en marzo de 2010, que tiene relación con los edificios 4 y 7, actualmente en construcción.

b) El Proyecto se ha construido en etapas. La primera etapa comprende entre julio de 1999 y noviembre de 2007 en la que se construyeron los edificios Santiago Downtown 1, 2 y 3, ubicados en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 1449, destinados para uso comercial y oficinas, además de la construcción de un Zócalo Comercial y 886 estacionamientos. Luego, entre septiembre de 2004 y abril de 2006 se construyó el Edificio Santiago Downtown 6, ubicado en Calle Nueva San Martín N° 65, destinado para uso de uso habitacional, con 225 departamentos y 96 estacionamientos. Entre febrero de 2008 y enero de 2010 se construyó el Edificio Santiago Downtown 5, ubicado en Calle San Martín N° 55, destinado para uso habitacional, con 309 departamentos y 212 estacionamientos. Por último, en septiembre de 2010 comenzó la construcción del conjunto de edificios Santiago Downtown 4 y 7, ubicados en Calle San Martín N° 35 al 47, destinado para uso de oficinas, con 537 estacionamientos. Actualmente se está finalizando la etapa de construcción de estos edificios.

c) De la revisión de los permisos de construcción, junto a sus respectivas modificaciones, y recepciones definitivas de obras respectivas, se puede concluir que el proyecto considera una superficie total construida de 195.000 m² distribuida en 7 Edificios, sobre una extensión aproximada de 12.000 m².

d) Durante la inspección se evidenció que el conjunto Santiago Downtown 4 y 7 conecta por medio de una plaza a los 7 edificios del proyecto Santiago Downtown, los que son comunicables entre sí.

e) El número de departamentos del edificio Santiago Downtown 5, el que tiene viviendas entre el piso 2 y el piso 25, suma un total de 309 departamentos.

f) El número de estacionamientos del conjunto de edificios Santiago Downtown 1, 2 y 3, que arrojó, en sus 4 niveles subterráneos, un total de 886 estacionamientos. Además se contaron los estacionamientos del conjunto de edificios Santiago Downtown 4 y 7, los que suman en sus 5 niveles subterráneos un total de 537 estacionamientos.

g) Existe una conexión en los 4 niveles subterráneos de los estacionamientos del conjunto Santiago Downtown 1, 2 y 3 con los estacionamientos del conjunto Santiago Downtown 4 y 7, por medio de espacios de 3 metros de ancho

aproximadamente, los que actualmente se encuentran cerrados con paneles de madera OSB debido a la construcción del conjunto Santiago Downtown 4 y 7. La suma de los estacionamientos de ambos conjuntos de edificios conectados en sus niveles subterráneos suma 1.423.

h) La carga ocupacional del Proyecto, incluyendo los 7 edificios, es de 10.685 personas.

8° El Oficio Ord. N° 1234, de 3 de junio de 2013, del Jefe de la División de Fiscalización de esta Superintendencia, que solicita el informe previo de la letra i) del artículo 3° de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, al Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental;

9° El Oficio Ord. D.E.: N° 131404, de 2 de septiembre de 2013, del Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental, el cual concluye que:

- ***“Las obras desarrolladas por Inmobiliaria Alameda 2001 S.A. constituyen, por sí solas un proyecto o actividad de aquellas listadas en el artículo 10 de la Ley N° 19.300”;***
- ***“[E]l proyecto Santiago Downtown 5, por sí solo, corresponde a la tipología establecida en el literal h.1.3 del artículo 3° del Reglamento del SEIA, al consultar más de 300 viviendas.”***
- ***“Por otra parte, las obras de conexión de los estacionamientos del conjunto Santiago Downtown 4 y 7 complementan mediante la servidumbre de paso hacia los estacionamientos del conjunto Santiago Downtown 1, 2 y 3, los que vinculados superan la magnitud que establecen los requisitos contenidos en el litera h.1.4 del artículo 3° del Reglamento del SEIA, toda vez que consideran 1.423 estacionamientos.”***
- ***“[L]a modificación de la etapa “Santiago Downtown 1, 2 y 3”, aprobada por la Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 268 de fecha 8 de noviembre de 2007, en conjunto con el proyecto original de la etapa, superaba la magnitud que establecen los requisitos establecidos en el literal h.1.4. del artículo 3° del Reglamento del SEIA, con una carga ocupacional de 5.132 personas.”***
- ***“[L]a configuración de las etapas del proyecto Santiago Downtown como un Conjunto Armónico de 7 edificios (un solo proyecto, como originalmente fue concebido), establecería que la tipología del proyecto se encuentra listada en el literal h.1.4 del artículo 3° del Reglamento del SEIA, con una carga ocupacional total de 10.685 personas.”***

10° El Memorandum N° 595 de 3 de septiembre de 2013, del jefe de la Macrozona Centro de esta Superintendencia, en virtud del cual pone en conocimiento de este Superintendente el Informe de Fiscalización individualizado en el considerando 7° de esta resolución y solicita practicar el requerimiento de ingreso a Inmobiliaria Alameda 2001 S.A. respecto del Proyecto señalado;

11° La sentencia pronunciada por la Tercera Sala de la Corte Suprema, respecto al Recurso de Protección interpuesto por Mauricio Espínola González en contra de Inmobiliaria Alameda 2001 S.A., Rol N° 6467-2012, señala en su Considerando Cuarto que la recurrida indicó en su informe que: *"el proyecto siempre se concibió con 7 edificios y que la plaza interior está contemplada, pero se construirá una vez levantados los edificios"*

12° La letra i) del artículo 3° de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, que establece que la Superintendencia tiene, entre otras funciones y atribuciones, el requerir, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, mediante resolución fundada y bajo apercibimiento de sanción, a los titulares de proyectos o actividades que conforme al artículo 10 de la ley N° 19.300, debieron someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y no cuenten con una Resolución de Calificación Ambiental, para que sometan a dicho sistema el Estudio o Declaración de Impacto Ambiental correspondiente;

13° Que el SEIA tiene por objeto que los proyectos o actividades establecidos en el artículo 10 de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales de Medio Ambiente, identificados por el legislador como susceptibles de causar impacto ambiental, sean evaluados ambientalmente en forma previa, para identificar sus impactos, adoptando de manera preventiva y oportuna las medidas ambientales que permitan su ejecución dentro de los estándares ambientales vigentes, todo lo anterior para evitar cualquier perjuicio o menoscabo a los bienes jurídicos tutelados por la regulación ambiental;

14° El artículo 8° de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales de Medio Ambiente, que establece que los proyectos señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, debiendo ingresar por medio de una Declaración o Estudio de Impacto Ambiental, según corresponda, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 de la misma ley;

15° El artículo 3° letra h.1.3 y letra h.1.4, del Decreto Supremo N° 30, de 1997, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el Reglamento del Sistema de Evaluación Ambiental, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el Decreto Supremo N° 95, de 2001, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, y el artículo 10 letra h) de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente;

16° El inciso quinto del artículo 24 de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales de Medio Ambiente, que dispone que en los casos que la Superintendencia detecte que una solicitud de permiso ambiental sectorial recae sobre un proyecto o actividad que de acuerdo a esta ley deba ser objeto de una evaluación de impacto ambiental previa, y que no cuenta con la respectiva resolución de calificación ambiental aprobatoria, lo comunicará al organismo sectorial que corresponda, el que deberá abstenerse de otorgar el permiso o autorización en tanto no se acredite el cumplimiento de dicha exigencia, informando de ello al Servicio de Evaluación Ambiental;

17° El artículo 25 bis de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales de Medio Ambiente, que dispone que las Direcciones de Obras Municipales no podrán otorgar la recepción definitiva si los proyectos o actividades a los que se refiere el artículo 10 de dicha ley, no acreditan haber obtenido una resolución de calificación ambiental favorable;

RESUELVO:

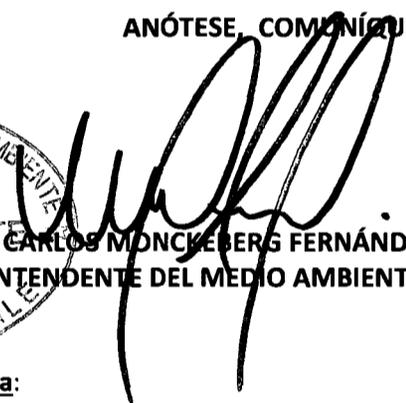
PRIMERO: REQUIÉRASE BAJO APERCIBIMIENTO DE SANCIÓN A INMOBILIARIA ALAMEDA 2001 S.A., Rol Único Tributario N° 96.779.300-0, domiciliada en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins 1449, Torre 2, Oficina 1803, Santiago., a ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental el proyecto "Santiago Downtown", ubicado en calle Avenida Libertador Bernardo O'Higgins 1449, Santiago. El Titular, al Ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, deberá hacer presente en la descripción del proyecto, la circunstancia de haber sido requerido el ingreso por esta Superintendencia.

SEGUNDO: OTÓRGUESE el plazo de (15) quince días hábiles para presentar a esta Superintendencia un cronograma de trabajo que acredite la fecha en que Inmobiliaria Alameda 2001 S.A. va a ingresar el proyecto "Santiago Downtown" al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

TERCERO: OFÍCIESE a la **DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO**, para que se inhíba de otorgar la recepción definitiva de las obras mientras el Titular no obtenga una Resolución de Calificación Ambiental Favorable, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 25 bis de la Ley N° 19.300.

CUARTO: OFÍCIESE a la **SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE SALUD DE LA REGIÓN METROPOLITANA**, para que se abstengan de otorgar Permisos Ambientales Sectoriales mientras el Titular no obtenga una Resolución de Calificación Favorable, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley N° 19.300.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, DÉSE CUMPLIMIENTO Y ARCHÍVESE.


SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE
SUPERINTENDENTE JUAN CARLOS MONCKEBERG FERNÁNDEZ
SUPERINTENDENTE DEL MEDIO AMBIENTE (S)
GOBIERNO DE CHILE
ODL/ELS

Notificación por carta certificada:

- Roberto Balmaceda García, representante legal de Inmobiliaria Alameda 2001 S.A., ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins 1449, Torre 2, Oficina 1803, Santiago.

Distribución:

- Mauricio Espínola González, domiciliado en Pasaje Nueva San Martín N° 62, depto. 710, Santiago.
- Servicio de Evaluación Ambiental, Dirección Ejecutiva.
- Servicio de Evaluación Ambiental, Región Metropolitana.
- Secretaría Regional Ministerial de Salud de la Región Metropolitana.
- Dirección de Obras Ilustre Municipalidad de Santiago.

C.C.:

- División de Fiscalización (DFZ-2013-46-XIII-SRCA-IA), Superintendencia del Medio Ambiente.
- Unidad de Instrucción de Procedimiento Sancionatorios, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

ADJ.:

- Informe de Fiscalización Ambiental "Requerimiento Ingreso SEIA, Santiago Downtown, DFZ-2013-46-XIII-SRCA-IA".
- Oficio Ordinario N° 131404, de 2 de septiembre de 2013, del Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental.

