

**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE
INGRESO AL SEIA, PROYECTO
"CONSTRUCCIÓN DE HOTEL EN INMUEBLE DE
CONSERVACIÓN HISTÓRICA".**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0477

SANTIAGO, 23 SEP 2016

VISTOS:

- 1.- La consulta de pertinencia, ingresada al Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante el "SEA") Región Metropolitana, con fecha 10 de junio de 2016, mediante la cual el señor Daniel Alejandro Luer Arrué, en representación de Inversiones Santo Domingo SpA., (en adelante el "Titular"), consulta la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del proyecto "Construcción de Hotel en Inmueble de Conservación Histórica" (en adelante el "Proyecto").
- 2.- La Carta N° 1028, de fecha 24 de junio de 2016, de la Dirección Regional de la Región Metropolitana del SEA mediante la cual se solicitan antecedentes adicionales, respecto de la consulta de pertinencia del Visto N° 1.
- 3.- La Carta S/N ingresada, con fecha 30 de junio de 2016, ante la Dirección Regional de la Región Metropolitana del SEA, mediante la cual el Proponente acompaña antecedentes solicitados en el Visto anterior.
- 4.- 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".
- 5.- 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".
- 6.- El Dictamen N°4.000, de fecha 15 de enero de 2016, de la Contraloría General de la República, relativa al alcance que se ha dado a la expresión "áreas colocadas bajo protección oficial" contenida en el artículo 10, letra p), de la ley N° 19.300; en particular los "Inmuebles o Zonas de Conservación Histórica".
- 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 N°5.
- 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; el Decreto Exento N° 220 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, de fecha 05 de mayo de 2014; la Resolución Afecta N° 59, de fecha 2 de febrero de 2015, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, por la cual se nombra a la Señora Andrea Paredes Llach como Directora Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana; y en la



Resolución N° 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

1. Que, mediante la consulta de pertinencia ingresada al SEA, Región Metropolitana, con fecha 10 de junio de 2016, el señor Daniel Alejandro Luer Arrué, en representación de Inversiones Santo Domingo SpA., consulta la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto "Construcción de Hotel en Inmueble de Conservación Histórica", a emplazarse en calle Santo Domingo N°3080, Barrio Yungay, de la Ciudad de Santiago, consistente en la instalación y operación de un hotel, cuyas obras de construcción y operación consideran la intervención interior del inmueble.

De acuerdo al Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° 147460, de fecha 20 de julio de 2015, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad Santiago, adjunto a la presentación singularizada en el N° 1 de los Vistos, el Proyecto se emplaza en una Zona D-Sector Especial D3-Rosas-Chacabuco-Catedral-Gral. Baquedano-Inmueble de Conservación Histórica, con Ficha N° 312 correspondiendo a un "Edificio Ecléctico con Elementos del Clasicismo 1", de acuerdo a ello, la fachada del inmueble posee un valor patrimonial.

El objetivo del proyecto es construir un hotel pequeño de 2 pisos con un total de 12 habitaciones y que sólo ofrecerá hospedaje, sin servicios comerciales adjuntos, por tanto, de acuerdo al artículo 2.1.25 de la OGUC, su destino corresponde a residencial.

El proyecto considera sólo construir al interior del Inmueble de Conservación Histórica, conservando todos los muros perimetrales (fachada y 3 muros medianeros que colindan con 3 inmuebles), cabe destacar, que en la actualidad el interior del inmueble se encuentra demolido.

El Proponente declara que este proyecto no afectará la fachada ni los muros medianeros existentes y su intervención sólo considera el interior de la propiedad. Además, esta construcción interior, seguirá el estilo de la fachada y en ningún caso se sobrepasará la altura de los muros originales que trazan el perímetro, respetando así la volumetría original del Inmueble de Conservación Histórica.

El proyecto se desarrollará en una superficie de 197 m² y considera una superficie construida de 309 m² en dos pisos.

El Proponente presenta autorización de las obras por parte del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo a través del Ord N° 1268 de fecha 08 de marzo de 2016, en donde se indica que: "Al respecto, informo a usted que estudiados los documentos técnicos recibidos, se ha considerado que la intervención propuesta no afecta el carácter patrimonial del Inmueble de Conservación Histórica, por lo que esta Secretaría Ministerial otorga la autorización solicitada".

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). El citado artículo, 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 se especifican a su vez, en el artículo 3° del Reglamento del SEIA.
3. Que, para efectos del análisis de fondo, en la especie si el proyecto "Construcción de Hotel en Inmueble de Conservación Histórica" debe ingresar obligatoriamente al SEIA,

corresponde analizar el literal p) del artículo 3° del reglamento SEIA, que establece que deben someterse al Sistema la "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." (Énfasis agregado).

- 4.- Que, por otra parte, el artículo 2° letra g) del RSEIA define "modificación de proyecto o actividad" como la "realización de obras, acciones o medidas tendientes a intervenir o complementar un proyecto o actividad, de modo tal que éste sufra cambios de consideración". Al respecto, de acuerdo a lo indicado en el Anexo I "Criterios para decidir sobre la pertinencia de someter al SEIA la introducción de cambios a un proyecto o actividad", anexo al Oficio Ord. N° 131.456, de fecha 12 de septiembre de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA, que imparte instrucciones sobre Consultas de Pertinencia de Ingreso de Proyectos o Actividades al SEIA, para poder establecer la pertinencia de ingreso de una modificación de proyecto o actividad al SEIA, es necesario determinar si las obras, acciones o medidas a ser incorporadas, suponen un cambio de consideración a dicho proyecto, conforme a lo señalado en el artículo 2° letra g) del RSEIA, lo cual se debe realizar en base a los siguientes criterios:

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

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

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

- 5.- Que, sobre la base de la información tenida a la vista y los criterios expresados anteriormente, es posible concluir que el Proyecto "Construcción de Hotel en Inmueble de Conservación Histórica" no constituye un cambio de consideración en los términos definidos por el artículo 2° letra g) del Reglamento del SEIA, en atención a los siguientes argumentos:

- (i) Respecto al criterio de si las obras, acciones o medidas que pretenden intervenir o complementar el proyecto o actividad, por sí solas, se encuentran listadas en el artículo 3° del Reglamento del SEIA, según lo establecido en el literal g.1 del artículo 2° del RSEIA, es posible señalar que el Proyecto, no cumple con las condiciones requeridas para ingresar por sí mismo al SEIA.



Del análisis efectuado para determinar si la actividad consultada se enmarca en las situaciones descritas en el literal p) del artículo 3° del RSEIA, se puede señalar lo siguiente:

Que, el Dictamen de la Contraloría General de la República N° 4.000, del 15 de enero de 2016, referida al extensión que debe darse a la obligación establecida en la Ley N°19.300 para el ingreso al SEIA, en relación a la “ejecución de obras, programas o actividades en (...) cualquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial” (Art. 10, letra p), permite sostener que los “inmuebles de conservación histórica” establecidos en planes reguladores están en la categoría de áreas sujetas a “protección oficial”, por lo cual los proyectos o actividades que los afectan deben ingresar al SEIA para evaluarse ambientalmente.

De acuerdo a los antecedentes entregados por el proponente, se hace presente que las obras de construcción de un hotel al interior de un Inmueble de Conservación Histórica, según lo establecido en el Ord. N° 130.844 de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, y complementado mediante el Ord. N° 161.081 de fecha 17 de agosto de 2016, también de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, corresponde a un área colocada bajo protección oficial, para efectos del SEIA, en la lógica del mencionado Dictamen.

Sin embargo, de acuerdo al espíritu y los principios de la Ley N° 19.300, es importante hacer presente que no todos los proyectos, sin importar su envergadura (magnitud y duración), deben someterse al SEIA. Al respecto, es necesario recordar que Oficio Ord. N° 130.844, singularizado en el Vistos N° 3, instruye que el referido criterio de la letra p) se debe aplicar tomando en consideración la magnitud o los efectos de una obra, programa o actividad. En particular, se debe considerar la envergadura y los potenciales impactos del proyecto o actividad, en relación al objeto de protección de la respectiva área, de manera que evaluar en el marco del SEIA tenga sentido y reporte beneficios concretos en términos de prevención de impactos ambientales adversos.

En este mismo sentido, la Contraloría General de la República, en su Dictamen N°48.164 de fecha 30 de junio de 2016, dispone que:

“Con todo, cabe aclarar que la sola circunstancia de que un proyecto se desarrolle en una de las áreas previstas en el referido literal p) no basta para sostener que aquel obligatoriamente debe ingresar al SEIA, pues el artículo 10 de la ley N° 19.300 exige, además, que se trate de proyectos o actividades “susceptibles de causar impacto ambiental”.

En relación con lo anterior, cumple hacer presente que de acuerdo con la historia de la ley N° 19.300, esa iniciativa legal “Tampoco pretende que todos los proyectos, de cualquier naturaleza y envergadura, estén sometidos al sistema de evaluación de impacto ambiental” (Mensaje Presidencial N° 387-324, de 14 de septiembre de 1992).

A su vez, durante la discusión parlamentaria del proyecto de dicha ley y al hacerse alusión al principio de gradualismo que subyace en tal iniciativa, se expuso, en igual orden de ideas, que “aplicar gradualmente los estándares ambientales supone no exigirlos en su máxima intensidad en forma inmediata, ni someter todas las actividades del país, sin importar su tamaño, a los procedimientos establecidos en el sistema de evaluación de impacto ambiental, a riesgo de producir un detrimento significativo en la actividad económica”.

Así entonces, cabe sostener que no todo proyecto o actividad que se pretende ejecutar en un área que se encuentra bajo protección oficial debe necesariamente ser sometida al SEIA, sino solo aquellos que resultan relevantes desde el punto de vista del impacto ambiental que son susceptibles de provocar”.

Complementando lo anterior, la SERMI de Vivienda y Urbanismo en su Ord. N° 1268 de fecha 08 de marzo de 2016, en relación a la solicitud de autorización del Artículo 60° LGUC, de la modificación de remodelación del Inmueble ubicado en Santo Domingo N° 3080, señala lo siguiente: *“Al respecto, informo a Ud que estudiados los documentos técnicos recibidos, se ha considerado que la intervención propuesta no afecta el carácter patrimonial del Inmueble de Conservación Histórica, por lo que esta Secretaría Regional Ministerial otorga la autorización solicitada”*.

En base a lo anteriormente expuesto, cabe hacer presente que dadas las características y la envergadura de la obra propuesta, ésta no altera el valor patrimonial de la fachada del inmueble, sino que recuperan su valor patrimonial puesto que la propiedad se encuentra en desuso, por tanto, se puede colegir que este no constituye por sí solo el criterio establecido en el literal p) del artículo 3 del D.S. N° 40/2012 del MMA, RSEIA.

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

Respecto de dicho criterio, el Proyecto, de acuerdo a lo declarado por el Proponente, no cuenta con otras actividades que no hayan sido calificadas ambientalmente por lo tanto, la suma de las partes, obras o actividades no evaluadas son las mismas que las contenidas en la presente consulta de Pertinencia, y por ende tampoco tipifican en el artículo 3 del RSEIA en virtud de lo señalado en el punto anterior.

- (iii) 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:

En relación a este criterio, se debe considerar que, el presente criterio solamente aplica respecto de proyectos o actividades que cuenten con Resolución de Calificación Ambiental favorable. Dicho lo anterior, y considerando que de acuerdo a los antecedentes presentados, el Proyecto no cuenta con calificación ambiental favorable, este criterio no le es aplicable.

- (iv) Las medidas de mitigación, reparación y compensación para hacerse cargo de los impactos significativos de un proyecto o actividad calificado ambientalmente, se ven modificadas sustantivamente.

En cuanto a este criterio, es menester considerar que tal como se expuso en los párrafos que anteceden, se puede señalar que éste no resulta aplicable en la situación particular que se consulta, puesto que se trata de un proyecto no evaluado ambientalmente.

- 6.- Que, atendido todo lo aquí expuesto, es posible concluir que **el Proyecto “Construcción de Hotel en Inmueble de Conservación Histórica” no corresponde a un cambio de consideración** en los términos definidos en el artículo 2° letra g) del RSEIA, por lo tanto, el Proyecto no requiere someterse obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución.

- 7.- Que, en atención a lo anterior,



RESUELVO:

- 1.- **Que, el Proyecto “Construcción de Hotel en Inmueble de Conservación Histórica”, 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 Daniel Alejandro Luer Arrué, en representación de Inversiones Santo Domingo 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.- Hacer presente que este acto no es susceptible, ni tampoco tiene el mérito de resolver la evaluación ambiental de una modificación al mismo, sino tan solo determina que los cambios a que se refiere la consulta no deben ser sometidas necesariamente a evaluación de impacto ambiental, por no ser de consideración.
- 4.- Que, 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.- 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 al Proponente, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, para ingresar adecuadamente al sistema.
- 6.- Tener presente 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.
- 7.- 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.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE POR CARTA CERTIFICADA AL PROPONENTE Y ARCHÍVESE



GVV/ACP



Distribución:

- Señor Daniel Alejandro Luer Arrué, en representación de Inversiones Santo Domingo SpA., Pasaje García Pica N° 7365, comuna de Las Condes.

C.c.:

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente del proyecto 77-P-16.
- Oficina de Partes.
- GDOC N° 14.181/16.

