



RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA, "PROYECTO REMODELACIÓN APART-HOTEL, ISMAEL VALDÉS VERGARA 580-590, CON MANTENCIÓN DE FACHADA ORIGINAL"

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0578

SANTIAGO, 30 OCT 2018

VISTOS:

1. La Solicitud de Pertinencia ingresada con fecha 05 de octubre de 2018, a la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante "SEA RM"), mediante la cual don **Naim Jadue Ganem** (en adelante el "Proponente"), consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del "**Proyecto Remodelación Apart-Hotel, Ismael Valdés Vergara 580-590, con Mantención de Fachada Original**" (en adelante el "Proyecto").
2. 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".
3. 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".
4. 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°3.
5. El Oficio Ordinario N° 170195 de fecha 24 de febrero de 2017, de la Dirección Ejecutiva del SEA que trata sobre: "Artículo 10 letra p) de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente."
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 Dictamen N°48.164, de fecha 30 de junio de 2016, de la Contraloría General de la República, que complementa el Dictamen individualizado en el Visto anterior.
8. Lo dispuesto en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en el D.S. N° 40 de 2012 y sus modificaciones, del Ministerio del Medio Ambiente (en adelante "MMA"), que Aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "RSEIA"); en la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 19.880, sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; el OF. ORD. N° 181.047, de fecha 19 de julio de 2018, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental 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, por medio de la presentación, de fecha 05 de octubre de 2018, el Proponente solicita que esta Dirección Regional se pronuncie sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto denominado **"Proyecto Remodelación Apart-Hotel, Ismael Valdés Vergara 580-590, con Mantención de Fachada Original"** el cual consiste en mantener las características y volumetría de la construcción existente, reconociendo el valor patrimonial de la misma. El criterio de intervención es la restauración, y conservación de los elementos arquitectónicos y ornamentales existentes, dando valor a los atributos históricos del edificio original.
2. Según el Certificado de Informaciones Previas N°151237 de fecha 01 de junio de 2016 presentado por el Proponente, las características del inmueble son las siguientes: está ubicado calle Ismael Valdés Vergara N° 580 - 590, Sector 02, Manzana 003, Predio 001, Santiago Centro, se emplaza en Zona A —Zona de Conservación Histórica A7 — Inmueble de Conservación Histórica —, cuyas normas generales y específicas, se establecen en el artículo 27 de la Ordenanza Local de Santiago.

Cabe tener presente que la superficie total del predio son 201,52 m². La superficie total construida es de aproximadamente de 1.098,11 m² y es en ella en la que se ejecutarán las obras.

3. Según lo consignado en la Consulta de Pertinencia, el proyecto contempla obras menores y de alteración de interiores del piso N° 1 al N° 7, no considerando aumento de superficie ni se modifica uso actual de Apart-Hotel. La habilitación comprende la conexión de habitaciones independientes, y construcción de tabiquerías no estructurales, así como refuerzo y construcción de muros estructurales. Se mantiene el restaurant en el piso N° 6, que es para los pasajeros, sin atención a público exterior, por lo que su carga de ocupación se contabiliza dentro de la superficie total construida con el destino Apart-Hotel. Se contempla la habilitación de cafetería del Hotel en reemplazo de la actual tienda que se encuentra en el piso N° 1. El resto de las especificaciones respectivas a eliminación, cambio y reposición de artefactos, pavimentos, ventanas y demás terminaciones interiores no se modifican, así como tampoco la disposición de equipos de climatización en la cubierta y el traslado de estanque de agua, en subterráneo. Se considera compartimentación de los pisos N° 6 y 7, con un sector de un piso y otro de dos pisos, según Art. 4.3.24 de la O.G.U.C.

Sobre el tratamiento de la fachada, se consideran los siguientes aspectos:

- Retiro de equipos de climatización dispuestos en las fachadas del edificio, cuya solución de clima se resolverá totalmente en forma interna.
- Limpieza de fachada de primer piso con pintura tipo grafiti de tipo vandálico.
- Remozamiento general de pintura de fachada existente y restauración de aplicaciones ornamentales tales como frisos, querubines, molduras, etc., en los mismos colores existentes, los cuales se verifican por pantón.
- Se registra un zócalo en color blanco, un cuerpo central en blanco hueso con aplicaciones en ornamentos de color gris y verde musgo oscuro.
- Tratamiento de coronación superior con pintura en color grafito RAL 7024.
- Pantalla en pisos 5°, 6° y 7° para unificación de fachada superior no original.

- 3.1. El Proponente acompaña 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° 3551 de fecha 31 de julio de 2018, en donde se indica que:

"1. Por presentación citada en el antecedente, el Sr. Jorge Forni Ávila, solicita autorización previa a que se refiere el artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para

un proyecto de remodelación del inmueble ubicado en calle Ismael Valdés Vergara N° 580-590, de esa comuna.

2. De acuerdo al Plan Regulador Comunal de Santiago, este inmueble se emplaza en Zona A - Zona de Conservación Histórica A7 – Borde Sur Parque Forestal – Inmueble de Conservación Histórica N° 202, Edificio Hotel Dresden, cuyas normas generales y específicas, se establecen en el artículo 27 de su Ordenanza Local.

3. El proyecto corresponde a la remodelación de un Hotel-Aparthotel, en el cual se considera la modificación de tabiques no estructurales en el interior del edificio desde el 1° al 7° piso. Además, la intervención contempla la habilitación de una cafetería en reemplazo de una tienda en el primer piso, manteniendo el casino del hotel en el 6° piso, con modificaciones no estructurales de cocina, servicios higiénicos, reubicación de la escalera del 6° al 7° piso y la eliminación, cambio y reposición de artefactos, pavimentos, ventanas, no alterando la estructura. Las obras se ejecutarán de acuerdo a planos y especificaciones técnicas que se adjuntan.

4. 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.”

4. Que, la Ley N° 19.300 indica en su artículo 8° que “Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse **previa evaluación de su impacto ambiental**, de acuerdo a lo establecido en la presente ley” (énfasis agregado). Dicho artículo 10 señala un listado de “proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental”, los cuales son especificados a su vez, en el artículo 3° del Reglamento del SEIA.
5. Que, para efectos del análisis de fondo, respecto de si el “**Proyecto Remodelación Apart-Hotel, Ismael Valdés Vergara 580-590, con Mantención de Fachada Original**” debe ingresar obligatoriamente al SEIA se han tenido a la vista las siguientes tipologías del artículo 3° del RSEIA:
 - 5.1. La letra h) del artículo 3° del Reglamento del SEIA, dice relación a “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 presentan alguna de las siguientes características:
 - h.1.1) Que se emplacen en área de extensión urbana o 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.
 - 5.2. 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).

6. Que, por otra parte, el artículo 2° letra g) del Reglamento del SEIA 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 Reglamento del SEIA, 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 Reglamento del SEIA;
- (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 Reglamento del SEIA.

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

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

7. Que, sobre la base de la información tenida a la vista y los criterios expresados anteriormente, es posible concluir **que el “Proyecto Remodelación Apart-Hotel, Ismael Valdés Vergara 580-590, con Mantención de Fachada Original” no debe ingresar obligatoriamente al SEIA**, en razón de las siguientes consideraciones:

7.1. Del análisis efectuado para determinar si el proyecto consultado se enmarca dentro de las situaciones descritas en el literal h) del artículo 3° del RSEIA, es posible señalar lo siguiente: El proyecto denominado “Proyecto Remodelación Apart-Hotel, Ismael Valdés Vergara 580-590, con Mantención de Fachada Original”, se llevará a cabo en un predio de aproximadamente de 201,52 m², dentro de los cuales las obras se llevarán a efecto en el inmueble ya construido de 1.098,11 m² 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 área urbana, y no da 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 no considera habilitar estacionamientos de vehículos.

7.2. Que, del análisis efectuado para determinar si el proyecto o actividad consultada se enmarca en las situaciones descritas en el literal p) del artículo 10 del RSEIA, se puede señalar lo siguiente:

7.2.1 Que, de acuerdo a los antecedentes entregados por el proponente, se hace presente que el inmueble en que se llevará a cabo la remodelación, 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, toda vez que se trata de la intervención de un inmueble ubicado en una Zona de Conservación Histórica.

7.2.2 Que, no obstante, lo anterior de acuerdo al espíritu y los principios de la Ley N° 19.300, es importante hacer presente que no todos los proyectos, sin considerar 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.

7.2.3 Que, 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 de los impactos ambientales que son susceptibles de provocar.”

7.2.4 Que, por lo tanto, en concordancia con lo anteriormente citado es posible afirmar que no todo proyecto o actividad que se pretenda ejecutar en un área que se encuentra bajo protección oficial deba necesariamente ser sometida al SEIA, siendo menester para estos efectos, ponderar la magnitud, envergadura, duración y finalidad de las obras a ejecutar.

7.2.5 Que, el proponente acompañó la autorización respectiva por parte de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo.

7.2.6 Que, a partir de los antecedentes tenidos a la vista, resulta manifiesto que las obras consultadas no constituyen por sí solo el criterio establecido en el literal p) del artículo 3 del D.S. N° 40/2012 del MMA, RSEIA, sino que al mantener la fachada y atributos originales buscan resaltar el carácter de Inmueble de Conservación Histórica que tiene el bien a intervenir, haciendo que esté en armonía con el sector donde se emplaza.

8. Que, el Proyecto no constituye un cambio de consideración en los términos definidos por el artículo 2° letra g) del Reglamento del SEIA, en atención de las siguientes consideraciones:
- (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 RSEIA, es posible señalar que las obras y acciones señaladas en el Considerando N° 1, no constituyen por sí solas un proyecto o actividad listado en el artículo 3° del Reglamento del SEIA, según se analizó en el Considerando anterior.
 - (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, cabe hacer presente que el Proyecto no cuenta con Resolución de Calificación Ambiental, y el análisis de la aplicabilidad de los literales h) y p) del artículo 3 del RSEIA al presente Proyecto, se realizó en el Considerando precedente.
 - (iii) En relación al tercer criterio expuesto, relativo a si las obras o acciones tendientes a intervenir o complementar el proyecto o actividad modifican sustantivamente la extensión, magnitud o duración de los impactos ambientales del proyecto o actividad, es posible señalar que, el presente criterio no resulta aplicable en la situación particular que se consulta, puesto que se trata de un proyecto que no cuenta con Resolución de Calificación Ambiental favorable.
 - (iv) En relación al cuarto criterio expuesto, relativo a que 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, se puede señalar que éste no resulta aplicable en la situación particular que se consulta, puesto que se trata de un proyecto que no cuenta con Resolución de Calificación Ambiental favorable.
9. Que, en virtud de lo anteriormente expuesto,

RESUELVO:

1. Que, **el “Proyecto Remodelación Apart-Hotel, Ismael Valdés Vergara 580-590, con Mantención de Fachada Original”, 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 don **Naim Jadue Ganem**, 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.
3. En contra de la presente resolución, podrán deducirse los recursos de reposición y jerárquico, dentro del plazo de cinco días contados desde la notificación del presente acto administrativo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley N° 19.880. Lo anterior, sin perjuicio de los

recursos, acciones o derechos que se pueden hacer valer ante las autoridades correspondientes, y de las demás formas de revisión de los actos administrativos que procedan.

4. Además, la validez del presente pronunciamiento queda supeditada a la mantención de las condiciones de la modificación sometida a consulta, debiendo cualquier alteración ser consultada a este Servicio.
5. En otro ámbito, le informo que, de acuerdo al artículo 11 bis de la Ley N° 19.300, los Proponentes no podrán, a sabiendas, fraccionar sus proyectos o actividades con el objeto de variar el instrumento de evaluación o de eludir el ingreso al SEIA. Será competencia de la Superintendencia del Medio Ambiente determinar la infracción a esta obligación y requerir al Proponente, previo informe del Servicio de Evaluación Ambiental, para ingresar adecuadamente al sistema.
6. Para terminar, le recordamos que, conforme al artículo 52 de la Ley N° 19.300, el incumplimiento de la normativa ambiental constituye una presunción de responsabilidad del autor del daño ambiental.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE POR CARTA CERTIFICADA AL PROPONENTE Y ARCHÍVESE



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

ACP/KOVICQR

Distribución:

- Naim Jadue Ganem, Carmencita 290, comuna de Las Condes, Santiago; naimjadue@gmail.com.

C.c.:

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente del proyecto 159-P-18.
- Archivo, SEA ID Gdoc N° 24.394/18
- Oficina de Partes.

