



**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE  
INGRESO AL SEIA, PROYECTO "EDIFICIO  
ROMERO"**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 0374**

**SANTIAGO, 28 JUN 2019**

**VISTOS:**

1. La presentación realizada a través de la plataforma electrónica de consultas de pertinencias (e-pertinencia) del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante "SEA RM"), con fecha 25 de marzo de 2019, mediante la cual, el señor Rodrigo Boetsch Álamos, en representación de inmobiliaria B3 Romero SpA. (en adelante "el Proponente"), consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del proyecto "Edificio Romero" (en adelante "el Proyecto").
2. La Carta ingresada con fecha 22 de mayo de 2019, ante el SEA RM, mediante la cual, el Proponente adjunta antecedentes complementarios del Vistos N° 1.
3. La Carta RM/P N° 0894 de fecha 29 de mayo de 2019, del SEA RM, mediante la cual se solicitan antecedentes adicionales al Proponente respecto de la consulta de pertinencia indicada en el Vistos N° 1.
4. La Carta ingresada con fecha 20 de junio de 2019, ante el SEA RM, mediante la cual, el Proponente adjunta los antecedentes solicitados en el Vistos N° 3.
5. El Oficio Ordinario N° 131.456, de fecha 12 de septiembre de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA que: "Imparte instrucciones sobre las consultas de pertinencia de ingreso al sistema de evaluación de impacto ambiental".
6. El Oficio Ordinario N° 130.844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA que: "Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental".
7. El Oficio Ordinario N° 161.081 de fecha 17 de agosto de 2016, de la Dirección Ejecutiva del SEA que complementa Oficio Ordinario N° 130.844 detallado en el Vistos N° 3.
8. El Oficio Ordinario N° 170.195 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."
9. 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".
10. 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.
11. 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; en la Ley N° 19.880, sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la RESOLUCIÓN TRA 119046/163/2018 de fecha 25 de octubre de 2018 de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental; y en la Resolución N° 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 25 de marzo de 2019, el Proponente solicita que esta Dirección Regional se pronuncie sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto denominado "Edificio Romero", el cual consiste en la construcción de un edificio residencial.
- 1.1 El Proyecto se localiza en calle Romero N° 2349, comuna de Santiago. Las coordenadas de referencia se indican en la siguiente tabla:

Tabla N° 1 Coordenadas de localización del Proyecto

Puntos	Coordenadas UTM WGS 84 Huso 19	
	Este	Norte
A	344.929	6.297.970
B	344.892	6.297.955
C	344.881	6.298.042
D	344.915	6.298.047

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

- 1.2 Contempla la construcción de 128 departamentos, 21 estacionamientos y 61 estacionamientos para bicicletas, totalizando una superficie construida de 6.601,57 m<sup>2</sup>, en una superficie de terreno bruta de 2.688,41 m<sup>2</sup>.
- 1.3 El edificio estará compuesto por dos "alas" con volúmenes de alturas diferentes. El volumen que enfrenta la calle Romero contará con 6 niveles desde el -1 al 5, y hacia el interior del predio el volumen contará con 5 niveles, desde el -1 al 4. La altura máxima para el volumen de continuidad hacia la calle será de 12 metros, mientras que el volumen interior será de 9 metros de alto.
- 1.4 Según consta en el certificado de factibilidad N° 4573 de fecha 5 de junio de 2018 otorgado por Aguas Andinas S.A, existe factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas.
2. Que, el Proponente acompaña los siguientes antecedentes en su presentación del Vistos N° 1:
  - 2.1 Certificado de Informaciones Previas N° 161358 de fecha 15 de junio de 2018, emitido por la Ilustre Municipalidad de Santiago, según el cual las características del inmueble a intervenir son las siguientes: está ubicado en un área urbana, calle Romero N° 2349, Sector 09, Manzana 018, Predio 017, y se emplaza en Zona B - Zona de Conservación Histórica B3 – Zona Típica Barrios Yungay y Brasil.
  - 2.2 Permiso de demolición ORD N° E- 835/2019 de fecha 30 de abril de 2019, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Santiago, referente al inmueble ubicado en la calle Romero N° 2349, emplazo en "Zona B - Zona de Conservación Histórica B3 – Zona Típica Barrios Yungay y Brasil", el cual se pronuncia favorablemente respecto a la demolición total del inmueble existente.

**2.3** Pronunciamiento del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo a través del Ord. N° 2901 de fecha 17 de junio de 2019, en donde se indica que:

- “1. Por presentación citada en el antecedente, el arquitecto Sr. Diego Arroyo, solicita autorización previa a que se refiere el artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para la demolición del inmueble ubicado en calle Romero N° 2349-2355., comuna de Santiago.*
- 2. De acuerdo al Plan Regulador Comunal de Santiago, este inmueble se emplaza en Zona B Zona de Conservación Histórica B3 - Zona Típica Barrios Brasil y Brasil, cuyas normas generales y específicas, se establecen en el artículo 27 de la Ordenanza Local; a este inmueble al estar ubicado en Zona Típica, también le son aplicables las normas de la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales.*
- 3. El proyecto contempla la demolición total, de galpones y talleres automotrices, emplazados en Zona de Conservación Histórica, presentando deficiencias en su diseño y construcción generando riesgo para las personas.*
- 4. Respecto, a la demolición de galpones y talleres automotrices, informamos que es factible acceder a la solicitud, dado que se aportó la autorización de esa Dirección de Obras Municipales, bajo el ORD. N° E- 835 / 2019, según lo establecido en el penúltimo inciso del Artículo 5.1.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y estudiados los documentos técnicos recibidos, esta Secretaría Ministerial otorga la autorización solicitada.*
- 5. Con relación al otorgamiento del permiso respectivo, corresponde a esa Dirección de Obras Municipales observar que los antecedentes presentados cumplan con el Plan Regulador Comunal vigente, y demás disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de su Ordenanza General.”*

**2.4** Autorización de obras por parte de Consejo de Monumentos Nacionales a través del Ord. N° 0869 de fecha 21 de febrero de 2018, en donde se indica que:

*“Junto con saludar, le comunico que el Consejo de Monumentos Nacionales ha recibido los antecedentes remitidos por usted, en los que solicita pronunciamiento respecto al desarrollo de demolición y obra nueva en los predios de calle Romero N° 2349 y 2355, Av. Ricardo Cumming N° 36 y calle Erasmo Escala N° 2346, Zona Típica o Pintoresca Sector que indica de los Barrios Yungay y Brasil de Santiago Poniente, declarada como tal mediante Decreto N° 043 del 19.02.2009, comuna de Santiago, Región Metropolitana.*

*La intervención consiste, en la fusión de los inmuebles de las calles señaladas anteriormente, los cuales arquitectónicamente carecen de valor, ya que corresponden a edificaciones comerciales que no representan los valores de la ZT. El inmueble de calle Romero N° 2349 es una sala de ventas de automóviles, en la numeración 2355, se encuentran instalaciones de la Universidad San Sebastián sin uso actual y las edificaciones de Av. Cumming N° 36 un centro odontológico, Todos estos volúmenes se proponen demoler, para desarrollar un proyecto inmobiliario. La vivienda de calle Erasmo Escala N° 2346 catalogada como inmueble de Conservación Histórica, se propone mantener y restaurar, para darle al proyecto otro acceso y programas de tipo comercial.*

*La obra nueva propuesta, considera un volumen de cinco niveles, más un zócalo y un nivel de estacionamientos subterráneos. La altura máxima que alcanzaría el volumen es de 15 metros en su remate de esquina, en sus alas laterales solo nueve metros de altura con cuatro niveles. El proyecto considera las exigencias del Plan Regulador Comunal, incluyendo en su composición un marcado zócalo, cuerpo central y cornisamento.*

*Analizados los antecedentes, este Consejo ha acordado pronunciarse favorablemente respecto a la factibilidad de la iniciativa y solicita considerar los siguientes aspectos para el desarrollo de las siguientes etapas:*

Considerar como referente los edificios el barrio Cívico de Santiago, los cuales tienen un claro tratamiento de las dimensiones y composición de sus vanos, zócalo, cuerpo central, accesos y coronamiento.

En relación a la indicación anterior, desarrollar un mejor tratamiento del ochavo.”

3. 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 RSEIA.
4. Que, para efectos del análisis de fondo, respecto de si el proyecto “Edificio Romero” debe ingresar obligatoriamente al SEIA se han tenido a la vista las siguientes tipologías del artículo 3° del RSEIA:
  - 4.1 La letra h) del artículo 3° del RSEIA, 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.”
  - 4.2 El literal p) del artículo 3° del RSEIA, 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).
5. Que, sobre la base de la información tenida a la vista y los criterios expresados anteriormente, es posible concluir **que el Proyecto “Edificio Romero” no debe ingresar obligatoriamente al SEIA**, en razón de las siguientes consideraciones:
  - 5.1 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:
    - 5.1.1 En relación a lo establecido en el literal h.1.1., del artículo 3° del RSEIA, cabe considerar que el Proyecto se encuentra dentro del área urbana de la comuna de Santiago y, cuenta con factibilidad de agua potable y alcantarillado de aguas

servidas, según consta en certificado de factibilidad detallado en el Considerando 1.4 de la presente Resolución, por tanto, no cumpliría con el requisito señalado en el literal indicado.

**5.1.2** Del análisis para determinar si el Proyecto se enmarca en la situación descrita en el literal h.1.2., del artículo 3° del RSEIA, cabe considerar que, el Proyecto no da lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales. Al respecto, el CIP N° 161358, de fecha 15 de junio de 2018, emitido por la Ilustre Municipalidad de Santiago, detallados en el Considerando 2.1 de la presente Resolución, indica que la propiedad no se encuentra afecta a utilidad pública, por lo tanto, el Proyecto no cumple con el requisito señalado en el literal indicado.

**5.1.3** Respecto al análisis para determinar si el Proyecto cumple con el requisito del literal h.1.3., del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar que éste consiste en la construcción y operación de un edificio que contempla 128 viviendas, emplazado en un terreno de 2.688,41 m<sup>2</sup>, de una superficie total construida de 6.601,57 m<sup>2</sup>, por lo tanto, el Proyecto no se enmarcaría en lo preceptuado en el mencionado literal.

**5.1.4** Respecto al análisis para determinar si el Proyecto cumple con el requisito del literal h.1.4., del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar que éste consiste en la construcción de edificios de carácter habitacional, por lo que el Proyecto no se enmarcaría en lo establecido en el mencionado literal.

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

**5.2.1** Que, de acuerdo a los antecedentes entregados por el Proponente, se hace presente que el inmueble afecto a demolición total para la construcción de edificio residencial, 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 emplazado en Zona de Conservación Histórica y Zona Típica.

**5.2.2** 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.

**5.2.3** 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.”*

- 5.2.4** 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.
- 5.2.5** Que, el Proponente acompaña la autorización otorgada por parte de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo referente a la demolición total del inmueble ubicado en calle Romero N° 2349 de la comuna de Santiago y del Consejo de Monumentos Nacionales dando cuenta de la demolición y obra nueva en el predio de calle Romero N° 2349 en el cual se sitúa una sala de venta de automóviles, pronunciándose favorablemente respecto a las obras.
- 5.2.6** Que, el Proponente consulta respecto del inmueble localizado en calle Romero N° 2349 para la construcción de un edificio residencial, por lo cual, 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 RSEIA, puesto que no afectan el carácter y valores propios de la Zona de Conservación Histórica y Zona Típica, aun mas el Proyecto deberá considerar como referente de construcción a los edificios del barrio Cívico de Santiago, los cuales exigen un tratamiento de las dimensiones y composición de sus vanos, zócalos, cuerpo central, accesos y coronamiento.
- 6.** Que, en virtud de lo anteriormente expuesto,

#### RESUELVO:

- 1.** Que, el Proyecto “Edificio Romero”, 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 Rodrigo Boetsch Álamos, en representación de Inmobiliaria B3 Romero 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.
- 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, el Proponente 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. Finalmente, le recordamos que, conforme al artículo 52 de la Ley N° 19.300, el incumplimiento de la normativa ambiental constituye una presunción de responsabilidad del autor del daño ambiental.

**ANÓTESE, NOTIFÍQUESE POR CORREO ELECTRÓNICO AL PROPONENTE Y ARCHÍVESE**



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

KOV/NVU/ORG

**Distribución:**

- Señor Rodrigo Boetsch Álamos, en representación de Inmobiliaria B3 Romero SpA.  
Correo electrónico: [rba@boetsch.cl](mailto:rba@boetsch.cl)

**C.c.:**

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente del proyecto 63-P-19.
- Archivo, SEA ID Gdoc N° 7.836/19
- Oficina de Partes.

