

**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE
INGRESO AL SEIA, PROYECTO
"HABILITACIÓN DE OBRA MENOR Y CAMBIO
DE DESTINO A OFICINA SIN ATENCIÓN DE
PÚBLICO"**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0651

SANTIAGO, 28 DIC 2016

VISTOS:

1. La carta ingresada, con fecha 17 de agosto de 2016, ante la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante "SEA RM"), mediante la cual don Lorenzo Gálmez Elgueta y doña María Lucía Gálmez Elgueta, en representación de Inmobiliaria Teatinos Limitada (en adelante el "Proponente"), consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del proyecto "Habilitación de Obra Menor y cambio de destino a oficina sin atención de público" (en adelante el "Proyecto.")
2. La Carta RM/P N° 1689, de fecha 03 de noviembre de 2016, del SEA RM, solicitando antecedentes adicionales y/o aclaraciones al Proponente, respecto de la consulta de pertinencia del Vistos N° 1.
3. La Carta ingresada, con fecha 05 de diciembre de 2016, ante el SEA RM, mediante la cual, el Proponente acompaña los antecedentes solicitados en el Visto N°2.
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 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 Vistos anterior.
8. 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.
9. 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; 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, por medio de la carta, de fecha 17 de agosto de 2016, el Proponente solicita que esta Dirección Regional se pronuncie sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto denominado "Habilitación de Obra Menor y cambio de destino a oficina sin atención de público." De acuerdo a los antecedentes presentados por el Proponente, el inmueble a intervenir está ubicado en Teatinos N°251, sector 05, manzana 023, predio 001, Sector Urbano, Zona A- Zona de Conservación Histórica A3 -Subsector A3a - Zona Típica "Barrio Cívico – Eje Bulnes- Parque Almagro", del Plan Regulador comunal. Es de propiedad de la Inmobiliaria Teatinos Limitada, Rol de Avalúo 107-144. Se pretende realizar la habilitación por obra menor de una oficina sin atención de público en Santiago Centro, ubicada en Teatinos N°251, piso 8, oficina 803, la que contempla en líneas generales el retiro de tabiques de volcanita, pavimento, puertas, lampisterías, artefactos sanitarios, cielos y pasada para extracción forzada, de acuerdo a proyecto, para la posterior construcción de nuevas tabiquerías, cielos, pavimentos y terminaciones, las cuales se especifican en planos y especificaciones técnicas.
2. El proyecto cuenta con Permiso de Edificación otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Santiago para la modificación de 155,10 m². No considerándose modificaciones estructurales.

2.1. Las obras contempladas en el Proyecto corresponden a:

- a) Demoliciones: de tabiquerías de volcanita, retiro de pavimentos, puertas, lampisterías, cielos y pasada para extracción forzada y disminución de artefactos sanitarios.
- b) Operaciones reconfigurativas: Se incorporarán nuevos tabiques para distribuir los espacios interiores y se dará cumplimiento a la normativa de accesibilidad universal. Concretamente la intervención considera, la instalación de nuevos tabiques revestidos con planchas de volcanita, para su posterior revestimiento de cerámica en los muros de baños y kitchenette. Los muros interiores contarán con aislación otorgada por planchas de poliestireno. Para los cielos también se considera la instalación de planchas de volcanita y los pisos a excepción del baño y kitchenette que tendrán cerámica, contarán con alfombra tipo palmeta 50x50 cms.

2.2. El Proponente acompaña el ORD. N°4784 del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de fecha 05 de octubre de 2015, en donde se indica que:

"2. De acuerdo al Plan Regulador Comunal de Santiago, este inmueble se emplaza en Zona A —Zona de Conservación Histórica A3 — Subsector A3a —Zona Típica "Barrio Cívico Eje Bulnes — Parque Almagro", rigen para él las normas establecidas en el artículo 27 de la Ordenanza Local, por estar emplazado en una Zona Típica, también les son aplicables las normas de la Ley N° 17.266 de Monumentos Nacionales.

3. El proyecto propuesto es la remodelación de la oficina anteriormente identificada, para la optimización de los recintos existentes, en los cuales se desarrollarán nuevas funciones. Los cambios propuestos no modifican la fachada existente ni la estructura del edificio. Las obras se ejecutarán estrictamente de acuerdo a planos y especificaciones técnicas que se anexan.

4. Al respecto informo a usted que estudiados los documentos técnicos recibidos, se ha considerado que la intervención no altera el carácter y valores

patrimoniales de la Zona de Conservación Histórica en que se emplaza, que esta Secretaría Ministerial otorga la autorización solicitada.”

- 2.3. A su vez, el Proponente presenta autorización del Consejo de Monumentos Nacionales de Chile, la cual corresponde al ORD. N° 3305/15 de fecha 27 de octubre de 2015 en el cual se señala:

“La intervención consiste en la habilitación de un departamento, a través de la demolición de tabiques interiores en el hall de acceso, el retiro de cuatro puertas y seis artefactos sanitarios y la construcción de tabiquería para redistribuir los espacios interiores. Se considera la incorporación de artefactos sanitarios y la reposición de puertas, sin intervenir el exterior ni sus fachadas. Analizados los antecedentes, este Consejo ha acordado autorizar dichas modificaciones, considerando que estas no afectan el carácter ambiental y propio de la Zona Típica donde se inserta.

Analizados los antecedentes presentados, se informa que este Consejo ha acordado autorizar la intervención propuesta, dado que los cambios que se efectúan corresponden al interior del inmueble, lo que no afecta el carácter ambiental y propio de esta Zona Típica.”

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 Reglamento del SEIA.
4. Que, para efectos del análisis de fondo, respecto de si el proyecto *“Habilitación de Obra Menor y cambio de destino a oficina sin atención de público,”* 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 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.*
- 4.2. 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).

5. 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.
6. Que, sobre la base de la información tenida a la vista y los criterios expresados anteriormente, es posible concluir **que el Proyecto "Habilitación de Obra Menor y cambio de destino a oficina sin atención de público", no debe ingresar obligatoriamente al SEIA**, en razón de las siguientes consideraciones:

- 6.1. 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 "Habilitación de Obra Menor y cambio de destino a oficina sin atención de público", que considera la remodelación y modificación de 155,10 m² de superficie, en las dependencias existentes en el inmueble de Teatinos N°251, piso 8, oficina 803, con una capacidad de ocupación total de 26 personas, corresponde a un proyecto de equipamiento, sin embargo, el proyecto no cumple con ninguno de los supuestos del literal h) del RSEIA. En efecto, la modificación que se pretende realizar se emplaza en áreas de extensión urbana, pero cuenta con dotación de agua potable y alcantarillado, 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 y su capacidad es inferior a 5000 personas, además el proyecto no considera habilitar estacionamientos.

- 6.2. Que, del análisis efectuado para determinar si el proyecto o actividad consultado se enmarca en las situaciones descritas en el literal p) del artículo 10 del RSEIA, se puede señalar lo siguiente:
- 6.3. 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*” y “zonas 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.
- 6.4. Que, de acuerdo a los antecedentes entregados por el proponente, se hace presente que las obras de demolición de tabiques internos, así como la reconfiguración de las dependencias anexas al 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.
- 6.5. 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.
- 6.6. 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”.*
- 6.7. Que, por lo tanto, es posible afirmar 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.”

- 6.8. Que, de manera complementaria a lo anterior, consultado el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo por el proponente respecto a las obras a realizar en el inmueble ubicado en Zona de Conservación histórica, este Órgano respondió a través del Ord. N° 4784 de 05 de octubre de 2015 indicando que: *“Al respecto informo a usted que estudiados los documentos técnicos recibidos, se ha considerado que la intervención no altera el carácter y valores patrimoniales de la Zona de Conservación Histórica en que se emplaza, que esta Secretaría Ministerial otorga la autorización solicitada.”*
- 6.9. Que, a su vez el Consejo de Monumentos Nacionales, autorizó las obras a través del Ord. N° 3305 de 27 de octubre de 2015 indicando que: *Analizados los antecedentes presentados, se informa que este Consejo ha acordado autorizar la intervención propuesta, dado que los cambios que se efectúan corresponden al interior del inmueble, lo que no afecta el carácter ambiental y propio de esta Zona Típica”.*
- 6.10. Que, en base a lo anteriormente expuesto, cabe hacer presente que dadas las características y la envergadura de las obras propuestas, éstas no alteran el valor patrimonial del inmueble, y a la vez 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.
7. 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.

8. Que, en atención a lo anterior,

RESUELVO:

1. Que, el Proyecto "Habilitación de Obra Menor y cambio de destino a oficina sin atención de público", 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 Lorenzo Gálmez Elgueta y doña María Lucía Gálmez Elgueta, en representación de Inmobiliaria Teatinos Limitada, 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



ANDREA PAREDES LLACH
DIRECTORA REGIONAL
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN REGIONAL
REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO



Distribución:

- Señores Lorenzo Gálmez Elgueta y María Lucía Gálmez Elgueta, Teatinos N° 251, Piso 8, Oficina 803, Santiago.

C.c.:

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente del proyecto 119-P-16.
- Oficina de Partes.
- Archivo, SEA ID Gdoc N° 19.992/16.