

**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE  
INGRESO AL SEIA, PROYECTO "DEMOLICIÓN TOTAL  
OBRAS NO REGULARIZABLES CON MANTENCIÓN DE  
FACHADA ORIGINAL, MIRAFLORES N° 649-653"**

**RESOLUCIÓN EXENTA N° 0560**

**SANTIAGO,** 23 OCT 2018

**VISTOS:**

1. La Solicitud de Pertinencia ingresada con fecha 01 de octubre de 2018, al Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante "SEA RM"), mediante la cual don **Naim Jadue Ganem**, en representación de Inmobiliaria Cerro Laguna Ltda. (en adelante el "Proponente"), consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del proyecto "**Demolición Total Obras no Regularizables con Mantención de Fachada Original, Miraflores N° 649-653**" (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 01 de octubre de 2018, el Proponente solicita que esta Dirección Regional se pronuncie sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto denominado **“Demolición Total Obras no Regularizables con Mantenimiento de Fachada Original, Miraflores N° 649-653”** que consiste en la demolición total de las construcciones existentes sin permiso ni recepción final, manteniendo la fachada de la construcción original diseñada por el arquitecto Ricardo Larraín Bravo, además de la construcción de un quinto nivel en una parte del inmueble. La finalidad respecto del inmueble es darle el uso de Apart Hotel. Es preciso mencionar que el inmueble de calle Miraflores N° 649 al N° 653 cuenta con registros que datan de 1910 en adelante y registra la construcción de dos inmuebles en el mismo sitio entre los años 1912 a 1925. En 1992 se realizó demolición total de construcciones interiores y se construyó un quinto y sexto piso, en el cual se encuentra una terraza. Dicha obra no contó con permiso de edificación municipal y no fue regularizada, por lo que el edificio está actualmente en contravención a lo dispuesto en el Art. 27 de la ordenanza local del PRC de Santiago.

2. Según el Certificado de Informaciones Previas N°161499 de fecha 21 de junio de 2018 presentado por el Proponente, las características del inmueble son las siguientes: está ubicado calle Miraflores N° 653, Sector 02, Manzana 003, Predio 009, 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 286,96 m<sup>2</sup>. La superficie total construida del Inmueble es de aproximadamente de 1.415m<sup>2</sup>, mientras que las obras de demolición corresponden a 1.311,60 m<sup>2</sup>.

3. Según lo consignado en la Consulta de Pertinencia, las obras propuestas consisten principalmente en la demolición total de las construcciones existentes sin permiso ni recepción final, manteniendo la fachada de la construcción original diseñada por el arquitecto Ricardo Larraín Bravo en el inmueble de calle Miraflores N° 649 al N° 653 y la restauración de la fachada del inmueble para transformarlo en un Apart Hotel. El inmueble se dividirá en dos cuerpos principales: el cuerpo paralelo a la calle tendrá 4 niveles y el cuerpo posterior, perpendicular a la calle, será de 5 niveles.

Respecto de la restauración de la fachada, el proponente señala que se ha identificado que el estilo original es francés y está conformada por 4 niveles. La fachada en general se encuentra en buen estado, salvo por las ventanas de madera que se retirarán con el fin de privilegiar la estructura original de mampostería.

Los criterios generales de intervención serán los siguientes:

- Estructuración de soporte durante la demolición del edificio interior mediante proyecto de sostenimiento de fachada.
- Retiro de todos los equipos de climatización dispuestos en la fachada del edificio.
- Retiro de todos los elementos arquitectónicos o constructivos ejecutados con posterioridad a 1924 tales como *bow windows* de madera, ventanas en casetones y tejas de revestimiento superior.

- Retiro, resguardo, remozamiento y recolocación de estructura metálica de marquesina, actualmente ubicada sobre la puerta sur, la que se encontraba originalmente en la puerta norte.
- Limpieza general de fachada, remoción de pinturas y restauración de aplicaciones ornamentales tales como frisos, ménsulas, barandas, marcos, molduras, etc., en las mismas texturas originales.

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° 2386 de fecha 25 de mayo de 2018, en donde se indica que:

*"1. Por presentación citada en el antecedente, el arquitecto Sr. Jorge Forni Alvarez solicita autorización previa a que se refiere el artículo 60° de la Ley General de Urbanismo, y Construcciones, para la restauración de fachada y construcción de edificio anexo de 5 pisos en calle Miraflores N° 653 comuna de Santiago.*

*2. De acuerdo al Plan Regulador Comunal de Santiago, este inmueble se emplaza en Zona A - Zona de Conservación Histórica A7- Inmueble de Conservación Histórica catalogado con el N° 0303, el cual rigen para él las normas que se establecen en el artículo 27 de la Ordenanza Local.*

*3. El proyecto corresponde a la demolición del edificio existente, por fallas estructurales, conservando la fachada del inmueble de Conservación, para lo cual deberán realizarse los procedimientos respectivos para resguardar su integridad y disponerse de los refuerzos que se consideren necesarios para garantizar un correcto comportamiento en conjunto con la nueva edificación que se construirá un edificio de 4 y 5 pisos, con destino Apart Hotel. El edificio proyectado se divide en dos cuerpos principales, el cuerpo paralelo a la calle tiene 4 niveles. El cuerpo posterior y perpendicular a la calle considera 5 niveles. Las obras se ejecutarán estrictamente según lo indicado en planos y especificaciones.*

*4. Al respecto, informo a usted que de acuerdo a lo expuesto anteriormente, esta Secretaría Ministerial está de acuerdo con la demolición propuesta del edificio existente, debido a las fallas estructurales que presenta e igualmente con la intervención propuesta en el proyecto y otorga la autorización solicitada."*

3.2. El proponente acompaña Decreto de Demolición N° 2404 de fecha 03 de diciembre de 2013 por parte de la I. Municipalidad de Santiago, que señala lo siguiente:

*"1. PROCÉDASE a la DEMOLICIÓN TOTAL de las ampliaciones irregulares realizadas sin Permiso de Obras y sin Recepción Final, del inmueble ubicado en calle Miraflores N°s 649 a 653, emplazad en Zona de Conservación Histórica A7, contraviniendo lo dispuesto en los Artículos 116° y 145°, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Proceder según lo dispuesto en el Artículo 148, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones."*

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 "**Demolición Total Obras no Regularizables con Mantención de Fachada Original, Miraflores N° 649-653**" 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 "Demolición Total Obras no Regularizables con Mantención de Fachada Original, Miraflores N° 649-653" 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 "**Demolición Total Obras no Regularizables con Mantención de Fachada Original, Miraflores N° 649-653**", se llevará a cabo en un predio de aproximadamente de 286,96 m<sup>2</sup> y la superficie total a demoler corresponde a 1.311,60 m<sup>2</sup>, dentro de los cuales, las obras se llevarán a efecto sólo en 640,59 m<sup>2</sup>, 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 demolición y restauración, 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, el proponente acompañó también Decreto de demolición de la I. Municipalidad de Santiago.

**7.2.7** 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 buscan conservar el valor patrimonial de la Zona de Conservación Histórica, respetando el carácter original del inmueble al restaurar su fachada y al demoler las obras que fueron realizadas de manera irregular, y que además, estéticamente no se condicen con el entorno.

**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 “Demolición Total Obras no Regularizables con Mantención de Fachada Original, Miraflores N° 649-653”, 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**, en representación de Inmobiliaria Cerro Laguna Ltda., 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/KO/COR

**Distribución:**

- Naim Jadue Ganem, Carmencita 290, comuna de Las Condes, Santiago; [naimjadue@gmail.com](mailto:naimjadue@gmail.com)

**C.c.:**

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente del proyecto 154-P-18.
- Archivo, SEA ID Gdoc N° 23.663/18
- Oficina de Partes.