

**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE
INGRESO AL SEIA, "EDIFICIO COMERCIAL –
OFICINAS INVERSIONES LESAKA SPA."**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0773

SANTIAGO, 30 DIC 2019

VISTOS:

1. La Carta presentada con fecha 17 de octubre ante la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante "SEA RM"), mediante la cual don Carlos Andrés Cabala Cortés, (en adelante el "Proponente"), consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del proyecto "**Edificio Comercial – Oficinas Inversiones Lesaka SpA.**" (en adelante, el "Proyecto").
2. La Carta RM/P N° 1999 de fecha 20 de noviembre de 2019 del SEA RM, mediante la cual se solicita al Proponente antecedentes legales y técnicos para complementar la consulta de pertinencia indicada en el Vistos N 1.
3. La Carta ingresada por el Proponente con fecha 03 de diciembre de 2019, ante el SEA RM, mediante la cual acompaña los antecedentes solicitados en el Vistos precedente.
4. La Carta ingresada por el Proponente con fecha 12 de diciembre de 2019, ante el SEA RM, mediante la cual acompaña nuevos antecedentes respecto de la presentación individualizada en el Vistos N° 1.
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 anterior.
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° 7 de fecha 26 de marzo de 2019, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

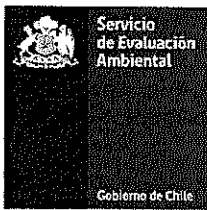
1. Que, por medio de la presentación de fecha 17 de octubre de 2019 y complementada con fecha 03 y 12 de diciembre de 2019, el Proponente solicita que esta Dirección Regional se pronuncie sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto denominado “**Edificio Comercial – Oficinas Inversiones Lesaka SpA.**”, el cual consiste en la remodelación de un edificio antiguo, donde la intervención mantiene el tipo de edificación continua y las características arquitectónicas del inmueble original, el que tiene la siguiente descripción:
 - 1.1 El Proyecto se encuentra ubicado en la calle Rosales N°s 1525 y 1527 de la Comuna de Santiago, Región Metropolitana.
 - 1.2 De acuerdo a lo expuesto por el Proponente, el Proyecto consiste en la remodelación y operación de un edificio de 3 pisos de estructura metálica y losas colaborantes, inserto en un terreno rectangular mediado de muros de albañilería preexistentes de una altura promedio de 8,4 metros en todo su perímetro. Dichos muros han sido reforzados con machones de hormigón armado de altura completa en su centro y anclados a la estructura del edificio mediante dados de hormigón armado para asegurar su estabilidad y resistencia sísmica.
 - 1.3 El proyecto considera dos destinos: el primer piso será destino comercial y los pisos dos y tres para oficinas, las que tendrás acceso independiente desde la calle Rosales. La propiedad cuenta con 2 números. El N° 1525 corresponde al primer piso y el N° 1527 corresponde a los pisos superiores de oficinas.
 - 1.4 El proyecto tiene las siguientes superficies:

Tabla N° 1: Cuadro de Superficies

Superficie	m ²
Terreno Neta	218,65
Primer Piso	218,65
Segundo Piso	171,55
Tercer Piso	153,30
Total Construido	543,30

Fuente: Elaboración propia en base a Plano L1, adjuntado a la presentación individualizada en los Vistos N° 1

- 1.5 La fachada principal se restaurará para mantener la imagen patrimonial del barrio, interviniendo el primer piso para generar acceso y vitrina del local comercial. Este proyecto fue considerado para arriendo, por tanto, se hace el análisis de la Obra Gruesa Habitable, entendiéndose que los futuros arrendatarios deberán habilitarlo según sus necesidades.
 - 1.6 La carga de ocupación del edificio es de 93 personas.
2. Conforme al Certificado de Informaciones Previas N° 170468, de fecha 09 de diciembre de 2019, emitido por la Ilustre Municipalidad de Santiago, acompañado por el proponente en la presentación singularizada en el Vistos N° 3, el inmueble se encuentra ubicado en la calle Rosales N°s 1525 - 1527, Sector 22, Manzana 007, Predio 023, Santiago Centro y se emplaza en la Zona B – Zona de Conservación Histórica B7- Dieciocho - Ejercito.



3. Que, el Proponente acompaña la autorización de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo que expresa lo siguiente:

3.1 El Pronunciamiento del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo a través del ORD. 1151 de fecha 14 de marzo de 2017, indica que:

"(...) La propuesta contempla la remodelación de una edificación antigua que fue demolida parcialmente con autorización de la DOM, según consta en Permiso de Demolición N° 41.986, de fecha 17.06.2005. El Proyecto corresponde a una estructura metálica de 3 niveles al interior de la casona original. La intervención mantiene el tipo de edificación continua y las características arquitectónicas de inmueble original. Las obras se ejecutarán de acuerdo a planos y especificaciones técnicas adjuntas.

Al respecto, informo a usted que estudiados los documentos técnicos recibidos, se ha considerado que la intervención propuesta no afecta el carácter patrimonial de la Zona 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 "**Edificio Comercial – Oficinas Inversiones Lesaka SpA.**" debe ingresar obligatoriamente al SEIA se han tenido a la vista las siguientes tipologías del artículo 3° del RSEIA:

5.1 Letra h), "*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 Literal p), "*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”, del Oficio Ord. N° 131.456, individualizado en el Vistos N° 2, 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 “Edificio Comercial – Oficinas Inversiones Lesaka SpA.” no debe ingresar obligatoriamente al SEIA**, en razón de que éste no constituye un cambio de consideración en los términos definidos por el artículo 2° letra g) del Reglamento del SEIA, en atención de los siguientes fundamentos:

7.1 Respecto al primer 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, en razón de lo siguiente:

7.1.1 En lo que respecta a la letra h), si bien el Proyecto está ubicado en una zona latente y saturada como es la Región Metropolitana de Santiago, éste no cumpliría con ninguno de los requisitos establecidos por el RSEIA para configurarse este literal. Lo anterior se debe a que el Proyecto se emplaza en una zona urbana como lo acredita el CIP, y no requiere de sistemas propios de tratamiento de agua potable y de alcantarillado; no considera la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales; tampoco se trataría de un proyecto que aumente la superficie del terreno ni la superficie construida. Finalmente, en lo que respecta a la carga de ocupación, está será de 93 personas, valor inferior a las 5.000 personas del citado literal, por lo que se descarta la configuración del literal h).

7.1.2 Que, en lo que respecta al razonamiento del literal p) del artículo 3 del RSEIA, se puede señalar lo siguiente:

- Según lo establecido en el Ord. N° 130.844 de fecha 22 de mayo de 2013, complementado mediante el Ord. N° 161.081 de fecha 17 de agosto de 2016 ambos de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental y en virtud de los antecedentes entregados por el Proponente, el inmueble en el que se llevará a cabo la ejecución del Proyecto corresponde a un área colocada bajo protección oficial para efectos del SEIA, correspondiente a una Zona de Conservación Histórica.
- 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 el Oficio Ord. N° 130.844, singularizado en el Vistos N° 5, 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.
- Que, este mismo sentido, la Contraloría General de la República, en su Dictamen N° 48.164 de fecha 30 de junio de 2016, singularizado en el Vistos N° 9, 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.* (énfasis agregado)

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.”

- 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.

- Que, para mayor abundamiento, el Proponente acompaña la autorización respectiva del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo detallado en el Considerando N° 3.1.
- 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 RSEIA, puesto que estas, están destinadas a la mejora del inmueble para adecuarlo a su destino comercial y de oficinas, lo que no afectaría carácter ambiental y propio de la Zona de Conservación Histórica.

7.2 Respecto al segundo criterio, esto es 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, se indica que tanto el edificio como sus modificaciones, objeto de esta consulta, en su conjunto, no cumplen con lo señalado en los literales h) y p) del artículo 3 del RSEIA, en razón de lo indicado precedentemente.

7.3 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 previa.

7.4 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 previa.

8. Que, en virtud de lo anteriormente expuesto,

RESUELVO:

- 1.** Que, el Proyecto “Edificio Comercial – Oficinas Inversiones Lesaka SpA.”, 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 don Carlos Andrés Cabala Cortés, 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

KOV/NVU/SHG



Distribución:

- Destinatario. cabala.arq@gmail.com. javieririgoyenr@gmail.com

C.c.:

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente del proyecto 231-P-19.
- Oficina de Partes.

