



RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA, PROYECTO "HOTEL DEBAINES"

RESOLUCIÓN EXENTA N° 0037

SANTIAGO, 31 ENE 2017

VISTOS:

1. La carta ingresada, con fecha 06 de septiembre de 2016, ante la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región Metropolitana (en adelante "SEA RM"), mediante la cual don Christian Robert Fiederer y don Bruno Fritsch Rodríguez en representación de Agustinas 720 S.A. (en adelante el "Proponente"), consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del proyecto "Hotel Debaines" (en adelante el "Proyecto.")
2. La Carta RM/P N° 1780, de fecha 22 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 18 de enero de 2017, ante el SEA RM, mediante la cual, el Proponente acompaña los antecedentes solicitados en el Vistos 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 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.
7. 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."
8. 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.
9. El Dictamen N°45.217, de 20 de junio de 2016, de la Contraloría General de la República, dirigido a la Alcaldesa de la Municipalidad de Santiago sobre solicitud de permiso de edificación.
10. 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 Exenta N° 134, de fecha 15 de febrero de 2015, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, por la cual se modifica y dispone funciones de carácter directivo para el

cargo de subrogante del Director 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 06 de septiembre de 2016, el Proponente solicita que esta Dirección Regional se pronuncie sobre la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto denominado "Hotel Debaines" De acuerdo a los antecedentes presentados por el Proponente, el Proyecto abarca:

La construcción con operación de un hotel que contará con nueve pisos y tres subterráneos, 50 habitaciones en un terreno de superficie de 641 m², con una superficie edificada de 4.855,07 m². Contará además con restaurant, comedor, tres salas de reuniones, piscina cubierta, gimnasio y estudios de yoga, una capacidad de 100 pasajeros.

El inmueble está ubicado en calle Agustinas N°718-720, sector 03, manzana 017, predio 014, Zona A- Zona de Conservación Histórica A-2, Inmueble de Conservación Histórica de acuerdo al Plan Regulador comunal de Santiago.

Es de propiedad de la Inmobiliaria Agustinas 720 S.A., Rol de Avalúo 73-255. Las obras cuentan con anteproyecto aprobado y permiso de Edificación N° 16060 de fecha 08 de junio de 2016, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Santiago.

- 1.1. Las obras contempladas en el Proyecto corresponden a la construcción de un edificio de 4 y 9 pisos de altura, más tres subterráneos destinado a hotel y comercio. De acuerdo a los antecedentes planimétricos que obran en el expediente presentado al Municipio, dichas alturas se ajustan en función de la topografía, siendo 30,92 m la altura del cuerpo edificado que se adosa a similar altura al inmueble existente del costado oriente y 15,64 m la del cuerpo edificado colindante poniente, el cual toma la misma altura que la del ICH N° 687 existente. El proyecto cuenta con exención de estacionamientos para vehículos y con 10 estacionamientos para bicicletas.
- 1.2. La fase de construcción abarca las excavaciones, entibación de excavaciones, fundaciones del edificio, construcción de la obra gruesa, terminaciones generales e instalaciones generales, y tendrá una duración aproximada de 20 meses. La fase de operación corresponde a la puesta en marcha y funcionamiento del hotel, para recibir a los huéspedes y visitantes del restaurant y salas de reuniones.
- 1.3. El Proponente acompaña el ORD. N° 199 del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de fecha 11 de enero de 2017, en donde se indica que:
*"Esta Secretaría Ministerial recibió su presentación citada en ANT, donde usted nos indica que la consideración del inmueble de conservación histórica indicada en el terreno de calle Agustinas N° 720 es errada, toda vez que adjunta informes del municipio que en efecto existe un error de graficación de este inmueble, arrastrando esta situación al predio eriazo que existe con la dirección antes indicada y señalándolo como ICH N° 687.
Al respecto puedo informar a usted, que lo inmuebles de Conservación Histórica se declaran a través de la publicación del Plan Regulador Comunal respectivo donde se declaran los inmuebles de conservación histórica y si se requiere modificar esta situación es por esta vía que se debe corregir dicha situación.
Sin embargo de acuerdo a lo que señalan los oficios del municipio en efecto el terreno indicado no es un inmueble que pose construcción, por lo que no existe edificación que conservar al ser un terreno eriazo, que tal como se relata son mucho los años que lleva en esta condición y el efecto que produce la declaración de inmueble de conservación histórica es la de proteger el patrimonio edificado como lo señala el artículo 60° de la Ley.*

En este sentido y de acuerdo a lo señalado por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en su facultad de interpretar el instrumento de planificación y la documentación complementaria por parte del municipio que señala y declara el error de graficación indicando que está iniciándose una modificación que incorpora este reconocimiento, esta Secretaria Ministerial interpreta que la indicación del predio ubicado en calle Agustinas N° 720 como inmueble de conservación histórica es un error de traspaso de información, por lo que este no se trata de un inmueble protegido, toda vez que no tiene el sentido indicado por la ley que es la protección de una .”

- 1.4. A su vez, el Proponente presenta Memorandum N°073/2016 de fecha 28 de junio de 2016 emitido por la División de Asesoría Urbana de la I. Municipalidad de Santiago, que da cuenta del error de graficación de la ficha de ICH N°687 señalando al respecto:

“Mediante el presente, informamos que se ha detectado un error de graficación en la ficha del Inmueble de Conservación Histórica N°687, denominado Edificio Sociedad Nacional de Agricultura. Esto debido a que en el plano de ubicación se incorpora como parte del inmueble protegido predio colindante emplazado en calle Agustinas 718-720. Visto el catastro municipal de 1939, es posible aseverar que el predio emplazado en calle Agustinas y que hoy se presenta eriazo, no formó ni forma parte del edificio original de la Sociedad Nacional de Agricultura, por lo que debe ser corregida tanto la ficha del ICH 687 como el Plano PRS-02F de zonificación especial vigente.

De esta forma la dirección correcta del Inmueble de Conservación Histórica 687, corresponde a Agustinas 724-726 y Tenderini 187.

En lo referido a la propiedad ubicada en Agustinas 718 — 720, informamos que se emplaza en zona de Conservación Histórica A2 por lo que no rige para él la restricción de altura para predios colindantes a ICH, señalada en el artículo 27 de la Ordenanza Local.”

- 1.5. En este mismo orden de ideas el ORD. N° T-3744/2016 de fecha 01 de diciembre de 2016, suscrito por el Director de Obras Públicas de la Municipalidad de Santiago certifica que *“la propiedad ubicada en Agustinas 720, no es inmueble de Conservación Histórica.”*

2. 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.

3. Que, para efectos del análisis de fondo, respecto de si el proyecto “Hotel Debaines” debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se han tenido a la vista las siguientes tipologías del artículo 3° del RSEIA:

- 3.1. 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.

3.2. 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).

4. 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.

5. Que, sobre la base de la información tenida a la vista y los criterios expresados anteriormente, es posible concluir **que el Proyecto "Hotel Debaines" 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:

El proyecto denominado "Hotel Debaines", que considera la construcción de un hotel, restaurant, salas de reuniones en una superficie edificada total de 4.855,07 m², con una capacidad de ocupación total de 269,7 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 habilitación y construcción que se pretende realizar no se emplaza en área de extensión urbana; cuenta con factibilidad de agua potable y alcantarillado, según certificado N° 8006, de fecha 27 de octubre de 2016, otorgado por aguas andinas; no da lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales; se emplaza en un predio de 641,88, por lo tanto, inferior a 7 ha; su capacidad es inferior a 5000 personas, además el proyecto no considera habilitar estacionamientos.

5.2. 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:

5.2.1 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.

5.2.2 Que, de acuerdo a los antecedentes entregados por el proponente, la nueva edificación se realizará en 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 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".

5.3. 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.”

- 5.4. 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 de la zona en la que se emplazará, 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.
6. 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.
7. Que, en atención a lo anterior,

RESUELVO:

1. Que, **el Proyecto “Hotel Debaines”, 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 Christian Robert Fiederer y don Bruno Fritsch Rodríguez en representación de Agustinas 720 S.A., cuya veracidad es de su exclusiva

responsabilidad y en ningún caso lo exime del cumplimiento de la normativa ambiental y sectorial 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 y características del proyecto sometido 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



MARIO ARRUE CANALES
DIRECTOR REGIONAL (S)
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO



Distribución:

- Christian Robert Fiederer y Bruno Fritsch Rodríguez, Rosario Norte N°100, Las Condes, Santiago.

C.c.:

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente del proyecto 135-P-16.
- Oficina de Partes.
- Archivo, SEA ID Gdoc N° 21.900/16.

