



RESOLUCION EXENTA N° 067 /2018

**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “CONJUNTO HABITACIONAL TERRAZAS DE HUALQUI II”.**

CONCEPCION, 06 ABR 2018

**VISTOS estos antecedentes:**

1. Lo dispuesto en la Ley N° 19.300, Sobre Bases Generales del Medio Ambiente; el D.S. N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (Reglamento del SEIA); la Ley N° 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N° 18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; 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 y la Resolución N° 10 de 2017 que la modifica, y en la Resolución Toma Razón N°119046//9/2018, de fecha 06 de febrero de 2018, del Servicio de Evaluación Ambiental, que nombra al Director Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región del Biobío.
2. El inciso primero artículo 8 de la Ley N° 19.300, en su parte pertinente, el cual establece que *“Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse, previa evaluación de su impacto ambiental...”*; y, lo establecido en el inciso final de la misma disposición, en lo pertinente, el cual indica que *“Corresponderá al Servicio de Evaluación Ambiental la Administración del sistema de evaluación de impacto ambiental...”*.
3. El “Instructivo sobre las consultas de pertinencia de ingreso de proyectos o actividades al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental” y su modificación realizada mediante ORD. N° 131456/2013 de fecha 12 de septiembre de 2013.
4. El D.S. N° 41/2006 MINSEGPRES que declara zona latente por material particulado respirable MP10 la zona geográfica comprendidas por las comunas de Lota, Coronel, San Pedro de la Paz, Hualqui, Chiguayante, Concepción, Penco, Tomé, Hualpén y Talcahuano.
5. El D.S. N° 15/2014 MMA que declara zona saturada por material particulado fino MP 2,5 la zona geográfica comprendidas por las comunas de Lota, Coronel, San Pedro de la Paz, Hualqui, Chiguayante, Concepción, Penco, Tomé, Hualpén y Talcahuano.
6. La consulta de pertinencia de fecha 10 de enero de 2018, recepcionada por esta Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental el 10 de enero de 2018, presentada por el Señor Christian Quijada Martínez, representante legal de Inmobiliaria Hualqui SpA., donde realiza la consulta de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), para su proyecto **“Conjunto Habitacional Terrazas de Hualqui II”**, comuna de Hualqui.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, el derecho del Señor Christian Quijada Martínez, a realizar su proyecto de “Conjunto Habitacional Terrazas de Hualqui II”, como proponente del mismo, se encuentra sujeto al cumplimiento estricto de todas aquellas normas jurídicas vigentes, que le resulten aplicables.

2. Que, el Servicio de Evaluación Ambiental es el organismo competente para resolver respecto de la pertinencia o no, de que un proyecto o actividad ingrese al Sistema de Evaluación Ambiental.

Lo anterior, sin perjuicio que el titular hubiere implementado el proyecto, previo a solicitar y obtener un pronunciamiento de la autoridad infringiendo con ello lo establecido en el artículo 8 de la Ley N° 19.300, modificada por la Ley N°20.417, el cual dispone que *“Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa su evaluación ambiental...”*. En este contexto, es menester reiterar que dicha circunstancia afecta la responsabilidad del propio titular, sin que ello altere la competencia legal de ésta autoridad en la materia. Criterio que ha sido sostenido por nuestra Contraloría General de la República.

3. Que a través de los antecedentes entregados por el titular, en su consulta indicada en el Visto N° 6 de esta resolución, se indica, en relación al proyecto lo siguiente:

- El proyecto consiste en la urbanización y construcción de 180 viviendas, de 2 pisos cada una, 4 locales comerciales, dos salas multiuso y 150 estacionamientos. Lo anterior, en una superficie construida de 11.784,57 m<sup>2</sup>.
- Además, el titular señala en su presentación, que el proyecto se trata de un “Proyecto de Integración Social y Territorial”, que se rige por las disposiciones del Decreto Supremo N°19, de 2016, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que Reglamenta “Programa de Integración Social y Territorial” y modifica el Decreto Supremo N°1/2011, Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional”. De esta manera, de las 180 viviendas, el 58,89%, correspondiente a 106 viviendas, se deberán destinar a la adquisición por familias vulnerables; el 41.11%, correspondiente a 74 viviendas, se destinarán a la adquisición por parte de familias de sectores medios.
- Las edificaciones que considera el proyecto son las siguientes:
  - 180 viviendas aisladas y pareadas de 1 y 2 pisos, de 6.775,25 m<sup>2</sup> (1° P) y 4.777,84 m<sup>2</sup> (2°P).
  - 4 Locales comerciales de 121,08 m<sup>2</sup>
  - 2 Salas Multiuso, de 110,40 m<sup>2</sup>
  - 150 Estacionamientos

**Tabla N°1: Superficies consideradas**

<b>Proyecto “Conjunto Habitacional Terrazas de Hualqui II”</b>	
Superficie Edificada m <sup>2</sup>	11.784,57
Superficie Terreno m <sup>2</sup>	69.506,00
Superficie total edificada bajo N.N.T. m <sup>2</sup>	0
Superficie total edificada sobre el N.N.T. m <sup>2</sup>	7.006,73
Superficie total edificada m <sup>2</sup>	11.784,57
Coefficiente de constructibilidad	0,17
Coefficiente de ocupación de suelo	0,10

- El proyecto se emplaza en un sector de extensión urbana, regulado por el Plan Regulador Metropolitano de Concepción Zona ZEHM. Se ubica en el Lote N°2 de 69.506,00 m<sup>2</sup>, Rol SII 330-4, ubicado en calle Colo Colo N°200, sector Santa Josefina de la comuna de Hualqui, Provincia de Concepción, Región del Biobío. Lo anterior, según el documento adjunto en la consulta de pertinencia, Certificado de Informaciones Previas, emitido por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Hualqui N° 249 de fecha 06 de septiembre de 2016.
- Las coordenadas del proyecto se indican en la siguiente tabla:

**Tabla N°2: Coordenadas UTMA del proyecto, Datum WGS84, Huso 19**

Vértice	Este	Norte
1	684101,789	590727,947
2	684104,148	5907067,706
3	684120,895	5907091,430
4	684117,792	5907210,259
5	684127,556	5907278,754
7	684261,112	5907275,640
8	684276,443	5907260,897
9	684299,417	5907287,362
10	684285,001	5907301,225
11	684272,365	5907349,203
26	684065,055	5907442,097
29	683959,028	5907195,867
31	684120,035	5907385,198
32	684234,395	5907317,855
D	683998,633	5907016,920
E	684074,057	5906960,710
F	684097,491	5906955,532
W	684121,512	5907014,024

- Respecto a las Urbanizaciones, se ejecutarán obras de urbanización tales como movimientos de tierras, coretes, rellenos y estabilidad de taludes, colector de alcantarillado de aguas servidas, matriz de agua potable, colector de aguas lluvias y pavimentación de calles y pasajes, electrificación, alumbrado público, plantaciones y obras de ornato.
4. Que el artículo 3 del D.S. N° 40/12 “Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental” dispone “*Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental*”, y en los literales h) de la misma disposición, se establece:
- 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 presente alguna de las siguientes características:*
      - h.1.1. *Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área 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. Que, de acuerdo a lo señalado en la carta de pertinencia individualizada en el Vistos N°6 de esta resolución, el Proyecto “Conjunto Habitacional Terrazas de Hualqui II”, comuna de Hualqui, correspondería a la construcción de viviendas en un área de 6,95 hectáreas y, que del análisis efectuado para determinar si el proyecto o actividad consultada se enmarca o no

en las situaciones descritas en el literal h), sub literales h.1.1), h.1.2), h.1.3) y h.1.4) del artículo 3 del RSEIA, se puede señalar lo siguiente:

- i. El proyecto inmobiliario de integración social se emplazará en una zona urbana ZEHM del Plan Regulador Metropolitano de Concepción, con usos de suelos permitidos habitacional y equipamiento, entre otros, zona urbana de la comuna de Hualqui, encontrándose ubicado dentro de una zona declarada como latente y saturada conforme al D.S. N°41/2006 del Ministerio del Medio Ambiente, que declara zona latente por material particulado respirable MP10, la zona geográfica comprendida por las comunas de Lota, Coronel, San Pedro de la Paz, Hualqui, Chiguayante, Concepción, Penco, Tomé, Hualpén y Talcahuano y, el D.S. N°15/2015 del Ministerio del Medio Ambiente, que declara zona saturada por material particulado fino respirable PM2,5 como concentración diaria, a las comunas de Lota, Coronel, San Pedro de la Paz, Hualqui, Chiguayante, Concepción, Penco, Tomé, Hualpén y Talcahuano;
- ii. El proyecto inmobiliario contempla obras de edificación y urbanización que se emplazarán en una superficie predial total de 6,95 ha, y consulta la construcción de 180 unidades habitacionales, número que es inferior al límite señalado en el *literal h.1.3)* de *300 o más viviendas*. Al respecto, el titular hace presente, que este proyecto inmobiliario es un “Proyecto de Integración Social, que se rige por las disposiciones del Decreto Supremo N°19, de 2016, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que Reglamenta “Programa de Integración Social y Territorial”, y modifica el Decreto Supremo N°1/2011, “Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional” (D.S. N°19/2016).

El titular señala en su presentación que mediante la Resolución Exenta N°7171, de fecha 9 de noviembre de 2016, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo aprobó los proyectos seleccionados para el Programa de Integración Social y Territorial, del D.S. N°19/2016, entre los cuales se encuentra el Proyecto “Conjunto Habitacional Terrazas de Hualqui II”.

Además, mediante Resolución Exenta N°206, de fecha 20 de enero de 2017, del SERVIU de la Región del Biobío, se aprobó el convenio establecido en el artículo 14 del D.S. N°19/2016, entre Inmobiliaria Hualqui SpA y aquel órgano de la Administración del Estado.

Respecto a la tipología señalada en el literal *h.1.3)* del RSEIA, **el titular señala que el artículo 10 del D.S. N°19/2016, establece una serie de condiciones que deben cumplir los proyectos de integración social, para poder configurarse como tales y finalmente aplicar el subsidio que regula. Así el N°1 de la citada disposición establece que los proyectos no pueden “exceder un tamaño máximo de 300 viviendas”.**

En ese contexto, el titular señala entonces, que en la Resolución Exenta N°4420, de fecha 18 de julio de 2016, mediante la cual el Ministerio de Vivienda y Urbanismo llamó a presentar proyectos habitacionales para el Programa de Integración Social y Territorial, **se señaló expresamente en el párrafo 2, N°2, que “Los proyectos habitacionales presentados, deberán cumplir con mínimo con las condiciones señaladas en el artículo 10° del D.S. N°19 (...)”**

Asimismo, el titular señala en su presentación que, de esta manera, el artículo 10 N°1 del D.S. N°19/2016 limita el diseño de aquellos proyectos habitacionales que pretenden sujetarse al “Programa de Integración Social y Territorial”, como ocurre en la especie. Así, la voluntad de Inmobiliaria Hualqui SpA, en lo que al número de viviendas se refiere, se encuentra limitada por la norma en cuestión.

- iii. De acuerdo a lo antes expuesto, el proyecto inmobiliario contempla obras de edificación y urbanización que se emplazan en una superficie de 6,95 hectáreas, y

consulta la construcción de 180 viviendas con 150 estacionamientos, y no incorpora al dominio nacional de uso público vías de carácter troncal o expresa del territorio comunal, cuenta con factibilidad de servicios sanitarios, por tanto, no reúne las características y condiciones señaladas en los literales h.1.1), h.1.2), h.1.3), h.1.4), todos del Artículo 3 del Reglamento del SEIA.

6. Que, el proyecto “Conjunto Habitacional Terrazas de Hualqui II”, comuna de Hualqui, dado sus características, no reúne los requisitos establecidos en la norma precedente indicada, por lo que, el proyecto no requiere ingresar al SEIA de forma obligatoria, según se dirá en la parte resolutive de esta resolución.
7. En mérito de los anterior,

**RESUELVO:**

1. Que, el Proyecto “**Conjunto Habitacional Terrazas de Hualqui II**”, comuna de Hualqui, **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 N°5 de la presente Resolución.
2. Que, este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por el Señor Christian Quijada Martínez, **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.** Cabe señalar, además, que el presente pronunciamiento no obsta al ejercicio por parte de la Superintendencia del Medio Ambiente de su facultad de requerir el ingreso del Proyecto al SEIA en su caso, conforme a lo establecido en su Ley Orgánica si así correspondiera.
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.

**ANOTESE, COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y ARCHIVESE**



**Christian Cifuentes Bastías**  
Director Regional  
Servicio de Evaluación Ambiental  
Región del Biobío

ARS/MNR

Distribución:

- Señor Christian Quijada Martínez, Representante Legal de Inmobiliaria Hualqui SpA.

C/c:

- Superintendencia de Medio Ambiente.
- Ilustre Municipalidad de Hualqui.
- Archivo SEA, Región del Biobío.

