



**SE PRONUNCIA RESPECTO A CONSULTA DE PERTINENCIA PROYECTO “MODIFICACIÓN DEL PROYECTO VISTA BELLA SAN RAMÓN”.**

**Resolución Exenta N°073**

**La Serena, 02 de octubre de 2018.**

**VISTOS:**

1. La Ley N°19.300, Sobre Bases Generales del Medio Ambiente, modificada por la Ley N°20.417.
2. La Ley N°19.880, que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.
3. El Decreto Supremo N°40/2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en adelante RSEIA y sus modificaciones.
4. La Resolución N°1.600 de 2008 de la Contraloría General de la República, que Establece Normas de Exención del Trámite de Toma de Razón.
5. El Oficio Ordinario N°131456/2013 del Director Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental, de fecha 12 de Septiembre de 2013, que Imparte instrucciones sobre las consultas de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y que establece los criterios para decidir sobre la pertinencia de someter al SEIA la introducción de cambios a un proyecto o actividad.
6. La Declaración de Impacto Ambiental, en adelante DIA, del proyecto denominado “**Proyecto Inmobiliario Vista Bella San Ramón**”, ingresado al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental con 06.08.2013, del titular Agrícola San Juan Dos Ltda.
7. La Resolución N°0011 de fecha 21.01.2014, de la Comisión de Evaluación Ambiental de la Región de Coquimbo, que califica ambientalmente favorable la DIA del proyecto denominado “**Proyecto Inmobiliario Vista Bella San Ramón**” (en adelante RCA N°0011/2014) del titular Agrícola San Juan Dos Ltda.
8. La carta sin fecha del Señor Gonzalo Acevedo Rojas, Representante Legal de Agrícola San Juan Dos Ltda., recepcionada en oficina de partes del Servicio de Evaluación Ambiental Región de Coquimbo con fecha 01.08.2018 (Ingreso N°01175), mediante la cual consulta sobre el proyecto denominado “**Modificación del Proyecto Vista Bella San Ramón**” que pretende introducir modificaciones a la RCA N°0062/2017.
9. La carta N°0045 de fecha 03.08.2018, del SEA Región de Coquimbo, mediante el cual se solicita aclarar la representación legal.
10. La carta sin fecha del Señor Gonzalo Acevedo Rojas, Representante Legal de Agrícola San Juan Dos Ltda., recepcionada en oficina de partes del Servicio de Evaluación Ambiental Región de Coquimbo con fecha 21.08.2018 (Ingreso N°01257), mediante la cual entrega antecedentes solicitados en carta señalada en numeral anterior.

## CONSIDERANDO:

1. Que, en la DIA, individualizada en el numeral 6 de los vistos de la presente resolución se señala:

- a. Punto 2.1.4 Estacionamientos

*El proyecto considera un total de 1.672 viviendas. Adicionalmente se considera la construcción de 1.752 estacionamientos, los que están considerados para ambos tipos de construcción:*

*Numero de estacionamientos MODULO M12 Económico:*

*Lote A: 152 estacionamientos*

*Lote B: 180 estacionamientos*

*Lote C: 244 estacionamientos*

*Lote D: 176 estacionamientos*

*Lote E: 124 estacionamientos*

*Lote F: 128 estacionamientos*

*Lote G: 140 estacionamientos*

*Numero de estacionamientos MODULO DUPLO Económico:*

*Lote H: 148 estacionamientos*

*Lote I: 128 estacionamientos*

*Lote J: 128 estacionamientos*

*Lote K: 148 estacionamientos*

- b. Punto 1.10 Cronograma y Etapas del Proyecto

*El proyecto será desarrollado en 12 etapas consecutivas, las que serán desarrolladas según lo indica la Tabla 2. En Anexo 5 se adjunta cronograma completo y detallado.*

*A su vez la Figura 2 presenta un esquema de las superficies consideradas para cada etapa. En Anexo 5 se adjunta cronograma completo y detallado.*

2. Que en la RCA N°0011/2014, individualizada en el numeral 7 de los vistos de la presente resolución se señala:

*Considerando 3. “Que, según lo antecedentes señalados en la DIA respectiva y sus Adenda, el objetivo del proyecto es la construcción de 1.672 viviendas sociales las que serán distribuidas en cuatro condominios de viviendas tipo “Módulo M12 Económico” y en 7 condominios de viviendas tipo “Módulo Duplo Económico”, que en total abarcarán una superficie de 17,1 hectáreas. El proyecto se desarrollará en 11 etapas (etapas de la 1 a la 11), cada una de las cuales durará aproximadamente un semestre, y serán desarrolladas de forma secuencial. Para mayor detalle, ver capítulo 2 de la DIA y numeral 1.1 de la Adenda N°1 de la DIA[...].*

*[...] La superficie que abarca el proyecto será de 17,1 hectáreas. Los vértices del polígono que definen el área donde se desarrollará el proyecto se presentan en la Tabla N°1 de la Declaración de Impacto Ambiental, en adelante, DIA. Para mayor detalle del área de emplazamiento del proyecto y superficies involucradas, ver numeral 1.2, 2.1.1 y Anexo N°3 todos de la DIA y numeral 1.8 del Adenda N°1 de la DIA [...].*

3. Que, mediante carta individualizada en el numeral 8 de los vistos de la presente resolución, el Señor Gonzalo Acevedo Rojas, en la representación en que comparece, solicita opinión respecto de cambios o modificaciones a realizar al proyecto denominado **“Proyecto Inmobiliario Vista Bella San Ramón”**, individualizado en el numeral 6 de los vistos de la presente resolución, los cuales consistirían en:

Incorporación de ajustes al proyecto, buscando ser compatible con el proyecto de Plan Regulador Intercomunal del Elqui, y del Plan Regulador Comunal de Coquimbo, ambos en trámite, que en esta parte definen el límite urbano de Coquimbo a partir del perímetro exterior de la Av. Panorámica propuesta, y cuyo trazado divide el terreno originalmente declarado, dejando una parte urbana y otra rural, tal como aparece en Figura N°3 de la Consulta de Pertinencia.

En este sentido, la modificación consiste básicamente, por una parte, en mantener la parte del proyecto que queda dentro del límite urbano proyectado, con ajustes; y, de prescindir del desarrollo en la parte del nuevo trazado propuesto de la Av. Panorámica y en el resto del lote que queda en el área rural propuesta.

Por ello se disminuye el tamaño y superficie del terreno donde se emplaza (de 17,1 há a 8,67 há), disminuyendo la cantidad de viviendas (de 1.672 a 604 viviendas). Asimismo, como parte de las obras de urbanización del proyecto, se considera un aumento en la proporción de áreas verdes, de 9% a 10,36% de la superficie total.

a. Disminución del área del proyecto y deslindes de los lotes que componen sus etapas

Este primer cambio consiste en la disminución del área del proyecto, reduciendo la superficie del terreno donde se emplaza, y por consiguiente disminuyendo las etapas y redefiniendo deslindes de los lotes que lo componen. Lo anterior, se detalla en el siguiente cuadro comparativo:

	Proyecto aprobado RCA N°0011/2014	Proyecto modificado	Diferencia
Superficie del terreno	171.442,05 m <sup>2</sup>	86.733,89 m <sup>2</sup>	- 84.708,16 m <sup>2</sup>
N° de etapas	11	4	-7

En términos relativos, la reducción del área del proyecto equivale a una disminución del 49,4% de la superficie total del proyecto aprobado.

En la actualidad, el terreno se encuentra dividido en 7 lotes, 5 de los cuales corresponden al terreno donde se desarrolla la modificación del proyecto (8,67 há), dejando los otros 2 lotes (8,43 há) fuera del área del proyecto. En la Figura N°4 de la Consulta de Pertinencia se muestra el área del proyecto modificado, junto con sus coordenadas de emplazamiento.

Como indicado, las etapas del proyecto se reducen a 4, las que asimismo se han reconfigurado respecto del partido general presentado originalmente en la DIA. En la Figura N°5 de la Consulta de Pertinencia se presenta la composición de las 4 etapas que considera el proyecto, detallando su estado de avance y superficie involucrada.

Como puede apreciarse en la figura, las etapas 1 y 2, ya ejecutadas, se hacen cargo proporcionalmente de las obras de urbanización del denominado Lote Calle. Por su parte, las etapas 3 y 4 consideran, al interior de sus lotes, la ejecución de obras de urbanización de una franja de 35 metros, hacia el deslinde sur, consultando áreas verdes y una calle caleterera, que son coincidentes con una parte del perfil de la futura Av. Panorámica propuesta en los planes reguladores actualmente en trámite. La materialización de estas áreas verdes contribuye al aumento en la proporción de áreas verdes, de 9% a 10,36% de la superficie total.

A modo ilustrativo, en la siguiente Figura N°6 de la Consulta de Pertinencia se grafica el partido general del proyecto tal como aprobado en la DIA y RCA N° 0011/2014, en comparación con la superficie del Proyecto modificado.

b. Disminución en número de viviendas y cambios de tipología

Como consecuencia de la disminución del área del proyecto, se genera una reducción en el número de viviendas y su tipología. Así, de contar con 1.672 viviendas contempladas originalmente en 11 etapas, se considera su disminución hasta 604 viviendas, en 4 etapas, lo que significa una rebaja neta de 1.068 viviendas, o un 63,88% menos, de acuerdo lo que se detalla a continuación:

N° de etapa	Proyecto aprobado RCA 0011/2014		Proyecto modificado		Diferencia
Etapa 1	Lote A	152	Lote A	128	-24
Etapa 2	Lote B	180	Lote B	120	-60
Etapa 3	Lote C	244	Lote C + D	198	-46
Etapa 4	Lote D	176	Lote E	158	-18
Etapa 5	Lote E	124		0	-124

Etapa 6	Lote F	128		0	-128
Etapa 7	Lote G	140		0	-140
Etapa 8	Lote H	144		0	-144
Etapa 9	Lote I	120		0	-120
Etapa 10	Lote J	120		0	-120
Etapa 11	Lote K	144		0	-144
<b>TOTAL</b>		<b>1.672</b>		<b>604</b>	<b>-1068</b>

c. Disminución de superficie construida

Como consecuencia de la reducción del proyecto, en particular en el número de viviendas, se prevé la disminución de la superficie total construida, desde 79.622 m<sup>2</sup> considerados originalmente en la DIA, a los 32.467,85 m<sup>2</sup> contemplados en la modificación.

En términos absolutos, la disminución de la superficie construida es de 47.154,15 m<sup>2</sup>, respecto del Proyecto ya informado en la DIA, lo que representa un 60% menos.

d. Disminución en el número de estacionamientos

Otro de los cambios considerados, consiste en una disminución en el número de estacionamientos del proyecto, en armonía con la reducción en el número de viviendas.

En términos absolutos los estacionamientos se reducen en 1.148 unidades, pasando de los 1.752 previstos originalmente a las 604 unidades actuales, lo que equivale a una reducción de un 76%.

e. Actualización del cronograma de las obras

Como consecuencia de todos los ajustes informados, el cronograma de las obras se ha actualizado respecto, tal como se indica en la Tabla N°7 Cronograma de Obras - Proyecto 2018 de la Consulta de Pertinencia.

4. Que el artículo 8 inciso primero de la Ley N°19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente, dispone 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”*.
5. Que el artículo 2 letra g) del RSEIA establece la definición de modificación de proyecto o actividad, indicando que corresponde a la *“[...] realización de obras, acciones o medidas tendientes a intervenir o complementar un proyecto o actividad ya ejecutado, de modo tal que éste sufra cambios de consideración. Se entenderá que un proyecto o actividad sufre cambios de consideración cuando:*

*g.1. 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;*

El artículo 3 del RSEIA presenta la lista de proyectos nuevos o modificaciones a proyectos existentes, que pueden calificar como susceptibles de generar un impacto ambiental significativo al medio ambiente, o a uno o más de sus componentes. Al comparar la descripción de las obras y acciones descritas en el considerando 2, que intervienen el proyecto denominado **“Proyecto Inmobiliario Vista Bella San Ramón”** y las disposiciones del citado Reglamento, se concluye que no existe una tipología que coincida con la información entregada.

*g.2. Para los proyectos que se iniciaron de manera previa a la entrada en vigencia del sistema de evaluación de impacto ambiental, 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 presente Reglamento.*

*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 intervenirlo o*

*complementarlo, constituyen un proyecto o actividad listado en el artículo 3 del presente Reglamento;*

El proyecto “**Modificación del Proyecto Vista Bella San Ramón**” que se analiza, introduce modificaciones a un proyecto ya evaluado y calificado ambientalmente favorable dentro del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, a saber: “**Proyecto Inmobiliario Vista Bella San Ramón**”, por lo que no se configura esta situación.

*g.3. 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*

La modificación que se introduce al proyecto aprobado no modifica la extensión, magnitud o duración de los impactos ambientales del proyecto o actividad referentes a los efectos de este sobre las diversas componentes ambientales declaradas y evaluadas.

En cuanto a la ubicación de las obras o acciones del proyecto o actividad, el cambio aplica al interior del mismo predio evaluado ambientalmente en la RCA N°0011/2014, reduciendo su superficie, y en el espacio público circundante, no existiendo cambios al respecto.

En cuanto a la liberación al ecosistema de contaminantes generados directamente o indirectamente por el proyecto o actividad, las emisiones atmosféricas serán temporales y estarán acotadas a la fase de construcción, las que disminuyen respecto de lo aprobado en la RCA 011/2014, lo que no representa una modificación sustantiva.

En cuanto a la extracción y uso de recursos naturales renovables, incluidos agua y suelo; la modificación del proyecto no contempla la extracción y/o uso de recursos naturales renovables adicionales a los ya aprobados por la RCA N°0011/2014.

Asimismo, dada la naturaleza de la modificación propuesta no se contempla el uso de productos químicos (adicionales a los aprobados por la RCA 0011/2014) ni organismos genéticamente modificados y otras sustancias que puedan afectar al medio ambiente.

Por otra parte, las modificaciones y ajustes no inciden en cambios del programa general del proyecto, al reducir en general todos los parámetros esenciales del proyecto, tales como la superficie del terreno, la superficie construida, el número de viviendas consultadas y el número de estacionamientos, y se mantienen el destino, accesibilidad y demás aspectos operacionales evaluados.

Aumenta proporcionalmente superficie de áreas verdes por habitante.

*g.4. 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.”*

El proyecto que se modifica, por tratarse de una Declaración de Impacto Ambiental, no contemplaba medidas de mitigación, reparación y/o compensación, razón por la cual no se configura esta hipótesis.

## **RESUELVO:**

1. Que, los cambios presentados y descritos, en resumen, en el considerando 1 de la presente resolución, presentado por el Señor Gonzalo Acevedo Rojas, en representación de Agrícola San Juan Dos Ltda., no califican como “**cambios de consideración**” del proyecto denominado “**Proyecto Inmobiliario Vista Bella San Ramón**”. De esta forma, no se está ante la figura de una modificación de proyecto que requiere ser presentada al SEIA para su evaluación, tal como establece el artículo 8 de la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente.
2. Se hace presente al titular que el presente acto no es susceptible de modificar, aclarar, restringir o ampliar la Resolución de Calificación Ambiental relacionada con el proyecto o actividad original, ni tampoco tiene el mérito de resolver la evaluación ambiental de una modificación al

mismo, sino tan solo determina que los cambios a que se refiere la consulta no deben ser sometidos necesariamente a evaluación de impacto ambiental, por no ser de consideración.

3. Que, este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por el Señor Gonzalo Acevedo Rojas, en representación de Agrícola San Juan Dos Ltda., cuya veracidad es de su exclusiva responsabilidad, la cual no inhabilita en modo alguno a esta Dirección Regional a cambiar la misma en el evento que dichos antecedentes no se ajusten de manera veraz a la realidad, como tampoco a una apreciación o pronunciamiento particular distinto que pudieran tener otros organismos con competencia ambiental.
4. Hacer presente que contra la presente resolución podrá deducirse los recursos administrativos establecidos en la Ley N°19.880, esto es, los recursos de reposición y jerárquico, ambos regulados en el artículo 59 de la misma Ley, sin perjuicio de las demás formas de revisión de los actos administrativos que procedan. El plazo para interponer dicho recurso es de 5 días contados de la notificación del presente acto, sin perjuicio de la interposición de otros recursos que se estimen procedentes.

Si el recurso deducido por el interesado considera variaciones sustanciales respecto de los antecedentes presentados en la solicitud original, dicho recurso será considerado para todos los efectos como una nueva consulta de pertinencia y dará lugar a un nuevo procedimiento de consulta.

5. Lo anterior, es además sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial pertinente y que antes de otorgar los permisos sectoriales respectivos, los servicios competentes pudieran solicitar una nueva opinión a esta Dirección Regional respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA, una vez que le sean entregados los antecedentes técnicos del proyecto o actividad que se desea ejecutar.

**Anótese, notifíquese por carta certificada al proponente y archívese.**



**CLAUDIA MARTÍNEZ-GUAJARDO**  
**Directora Regional Servicio de Evaluación Ambiental**  
**Región de Coquimbo**

*ORB, JMV.-*

**Distribución:**

- Sr. Gonzalo Acevedo Rojas, representante legal Agrícola San Juan Dos Ltda. (Manuel Antonio Matta N°221, La Serena).
- Sr. Superintendente de Medio Ambiente.
- Sr. Alcalde Ilustre Municipalidad de Coquimbo.
- Archivo OIRS SEA Región de Coquimbo.
- Archivo Resoluciones SEA Región de Coquimbo.