



RESOLUCION EXENTA N° 168/2018

RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “TRES VIENTOS - LOS ÁNGELES (EX "LOTEO EL AVELLANO")”.

CONCEPCION,

26 SEP 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 Exenta N°119046/57/2017, de fecha 24 de octubre de 2017, del Servicio de Evaluación Ambiental, que establece orden de subrogación de cargo de Director Regional en el Servicio de Evaluación Ambiental 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. Resolución Exenta N° 340 de fecha 11 de diciembre de 2013, del Servicio de Evaluación Ambiental, Región del Biobío, Resuelve pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “Loteo El Avellano”, comuna de Los Ángeles, de la empresa Constructora e inmobiliaria POCURO S.A.
5. El D.S. N°11/2015 del Ministerio del Medio Ambiente, que declara como zona saturada por material particulado fino respirable MP2,5 y por material particulado respirable MP10, ambas como concentración diaria, a la comuna de Los Ángeles.
6. La consulta de pertinencia de fecha 15 de junio de 2018, recepcionada por esta Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental el 15 de junio de 2018, presentada por el Señor Jorge Guardia Borbonet, representante legal de Inmobiliaria Pocuro Sur SpA., donde realiza la consulta de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), para su proyecto “Tres Vientos - Los Ángeles (Ex "Loteo El Avellano")”, comuna de Los Ángeles.

CONSIDERANDO:

1. Que, el derecho del Señor Jorge Guardia Borbonet, a realizar su proyecto inmobiliario denominado “Tres Vientos - Los Ángeles (Ex "Loteo El Avellano")”, 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 Vistos N° 6 de esta resolución, se indica, en relación al proyecto lo siguiente:

- 3.1 Modificación del proyecto denominado “Loteo El Avellano” (el adelante, el “*Proyecto Original*”), el cual consistía en un loteo con construcción simultánea de un predio de 29,25 hectáreas, y se construirían obras de urbanización tales como vialidad, áreas verdes y equipamiento municipal, y la cantidad de 929 viviendas, diseñado para ejecutarse por etapas, en un periodo estimado de 7 años, con una superficie total construida de 292.550, 84 m². A la fecha se han ejecutado 4 etapas, construyéndose 210 viviendas, en una superficie de 6,06 hectáreas.

- 3.2 Las modificaciones al proyecto se desarrollan en el mismo predio del Proyecto Original, ubicándose el proyecto en Avenida Sor Vicenta N° 2780, próxima a la intersección con la calle Las Industrias en el sector norte de la Comuna de Los Ángeles, Provincia del Biobío, Región del Biobío.

- 3.3 En específico, el titular señala en su presentación, que la modificación del Proyecto Original comprende las etapas IV, V, VI, VII, XII y XIII, modificaciones que corresponden principalmente a cambio de tipología de viviendas y ajuste de lotes en las etapas IV, V, VI y VII, y replanteo de las manzanas M, W y X presentes en las etapas VII, XII y XIII, todo esto con el objeto de mejorar el estándar del área verde N°11, la cual presenta un gran potencial como parque urbano para el loteo.

- 3.4 La superficie en el que se ejecutarán las modificaciones es la misma que la del Proyecto Original, sólo se disminuyen las viviendas a construir – de 929 a 898 (disminución de 31 viviendas), reduciéndose 1.322, 25 m² de superficie edificada – y se aumentan las áreas verdes (siempre dentro del mismo loteo original y mismas hectáreas).

- 3.5 El titular señala en su presentación, que el Proyecto Original cuenta con una resolución de pertinencia de ingreso al SEIA, de fecha 11 de diciembre de 2013, del Servicio de Evaluación Ambiental, Región del Biobío, correspondiente a la Resolución Exenta N° 344, en la que se resolvió que el proyecto en cuestión no debía ingresar al sistema, “*debido a que no cumple con lo señalado en el literal h) del artículo 3° del D.S. 95/2001 MINSEGPRES*”.

- 3.6 Además, desde la perspectiva urbanística, el Proyecto Original, en tanto constituye un loteo con construcción simultánea, cuenta con Permiso de Loteo aprobado mediante Resolución N° 08, de fecha 20 de junio de 2014, y con Permiso de Edificación N° 236/2014, de fecha 25 de junio de 2014, ambos de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Los Ángeles. Ambos documentos se presentan adjunto a la consulta de pertinencias, Anexos.

3.7 Respecto a la fecha de inicio del proyecto o actividad que se pretende modificar, el titular señala que actualmente se encuentran ejecutadas y recepcionadas las etapas I, II, III y VIII del Proyecto Original, viviendas que se comenzaron a construir con fecha 30 de junio de 2014. Aquello se acredita mediante el Permiso de Edificación N° 236/2014, de fecha 25 de junio de 2014, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Los Ángeles. Asimismo, mediante la resolución N° 08, de fecha 20 de junio de 2014, también de la citada Dirección de Obras, en que se aprobó el proyecto de loteo por esas 929 viviendas.

3.8 Localización del proyecto:

El proyecto se encuentra ubicado en Avenida Sor Vicenta N° 2780, próxima a la intersección con la calle Las Industrias en el sector norte de la Comuna de Los Ángeles, Provincia del Biobío, Región del Biobío.

Se emplaza en un sector urbano, regulado por el Plan Regulador de la comuna de Los Ángeles, en las zonas denominadas como ZE-1 (Zona Habitacional de Extensión), ZM – 2 (Zona Mixta 2), ZM – 6 (Zona Mixta 6), y ZR – 5 (Zona de Riesgo por cercanía a líneas de Alta Tensión). Todas las zonificaciones señaladas tienen como “uso permitido” la actividad residencial, tal como da cuenta el Certificado de Informaciones Previas que se adjuntó a la consulta de pertinencia, CIP N°2026 de fecha 05-12-2012 de la DOM, Municipalidad de Los Ángeles.

Las coordenadas geográficas de referencia son las siguientes:

Tabla N° 1. Coordenadas UTM del Proyecto Datum WGS84, Huso 18:

Vértice	Coordenada E	Coordenada N
1	735366	5852765
2	735758	5852838
3	736055	5852622
4	736123	5852750
5	736157	5852713
6	736160	5852586
7	736273	5852700
8	736206	5852768
9	736255	5852817
10	736404	5852925
11	736109	5853214
12	735364	5852981

3.9 En el literal e), página 11 de la consulta de pertinencia, el titular señala “*A continuación, se analizan las tipologías de proyecto que pudieren ser aplicables al Proyecto, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley N° 19.300, complementado por lo dispuesto en el artículo 3° del Reglamento del SEIA. Sin embargo, antes de entrar al análisis específico de cada uno de los literales es necesario hacer presente que si bien la Comuna de Los Ángeles fue declarada zona saturada mediante Decreto Supremo N° 11, del Ministerio del Medio Ambiente, que fue publicado en el Diario Oficial el día 11 de junio de 2015, el Proyecto Original se empezó a ejecutar previo a tal declaración, por lo cual él no constituye un proyecto inmobiliario que se ejecute en una zona declarada latente o saturada, lo que haría procedente su evaluación ambiental, lo cual fue confirmado por la propia autoridad ambiental en la consulta que pertinencia que se presentó. De esta manera, aquella declaración no tiene incidencia para efectos del análisis, al ser una modificación de un proyecto que ya cuenta con autorizaciones administrativas y, lo que es más importante, con su ejecución material antes de la entrada en vigencia del mencionado decreto. A pesar de lo expuesto, de todas maneras, se procederá al estudio*

del literal h) para efectos de corroborar que las modificaciones ni siquiera se encuentran dentro de sus supuestos”.

- 3.10 El Proyecto cuenta con factibilidad de suministro de agua potable y servicio de alcantarillado provisto por la empresa ESSBIO, de acuerdo a documento que se adjuntó en el Anexo 3 de la consulta de pertinencia.
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 “Tres Vientos - Los Ángeles (Ex "Loteo El Avellano)”, comuna de Los Ángeles, correspondería a un loteo con construcción simultánea y consulta la construcción y operación de un proyecto inmobiliario de 898 viviendas y 898 estacionamientos, en un predio de 29,25 hectáreas, 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. De acuerdo con los antecedentes proporcionados por el titular, el proyecto inmobiliario se emplazará en una zona urbana, denominadas como ZE-1 (Zona Habitacional de Extensión), ZM – 2 (Zona Mixta 2), ZM – 6 (Zona Mixta 6), y ZR – 5 del Plan Regulador Comunal de Los Ángeles, con usos de suelos permitidos residencial, entre otros, encontrándose ubicado dentro de una zona declarada como saturada conforme al D.S. N°11/2015 del Ministerio del Medio Ambiente, que declara como zona saturada por material particulado fino respirable MP2,5 y por material particulado respirable MP10, ambas como concentración diaria, a la comuna de Los Ángeles.
- ii. En relación a lo establecido en el literal h.1.1, del artículo 3° del RSEIA, cabe considerar que, de acuerdo a los antecedentes entregados por el titular, el área propuesta para el emplazamiento del proyecto es una zona urbana, cuenta con factibilidad de servicios sanitarios, por lo tanto, no requiere de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, requisito señalado en el indicado literal h.1.1.
- iii. En el análisis para determinar si el proyecto se enmarca en la situación descrita en el literal h.1.2, del artículo 3° del RSEIA, de acuerdo al CIP presentado en la consulta, se

indica que el proyecto no da lugar al dominio nacional de uso público vías expresas o troncales.

- iv. Respecto al análisis para determinar si el proyecto cumple con el requisito del literal h.1.3., del artículo 3° del RSEIA, cabe señalar que éste contempla obras de edificación y urbanización que se emplazarán en una superficie predial total de 29,25 ha, y consulta la construcción de 898 unidades habitacionales, superficie y número superiores al límite señalado en el *literal h.1.3) superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas;*

No obstante, lo anterior, el titular señala en su presentación que, el Proyecto Original consiste en la construcción de 929 viviendas, encontrándose ejecutadas y recepcionadas, al día de hoy, las etapas I, II, III y VIII, equivalentes a 212 viviendas. Tal construcción se empezó a ejecutar el día 30 de junio de 2014 y se hizo al amparo de la normativa ambiental y urbanística. En efecto, conforme ya se indicó, el SEA del Biobío resolvió que el Proyecto Original no debía ingresar al SEIA, mediante resolución de fecha 11 de diciembre de 2013 y, por lo demás, cuenta con Permiso de Edificación de fecha 25 de junio de 2014, de la Dirección de Obras Municipales de la Comuna de los Ángeles.

El titular acompaña en su presentación el Permiso de Edificación N° 236/2014, de fecha 25 de junio de 2014, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Los Ángeles y Resolución N° 08, de fecha 20 de junio de 2014, también de la citada Dirección de Obras, en que se aprobó el proyecto de loteo por las 929 viviendas.

Además, el titular en su presentación, también señala que, la presente consulta es presentada por Inmobiliaria Pocuro Sur SpA (antes, Inmobiliaria Pocuro Sur Limitada) en atención a que es la actual propietaria del predio en el que se ejecuta el proyecto, conforme se señala en el contrato de compraventa de fecha 5 de noviembre de 2014, otorgado en Notaria de Santiago de doña María Gloria Acharan Toledo, según documento que se adjuntó en el Anexo N° 7 de la consulta de pertinencia.

- v. Respecto al análisis para determinar si el proyecto cumple con el requisito señalado en el literal h.1.4., de acuerdo a lo indicado por el titular, el proyecto no considera la construcción de edificios para uso público, y, respecto a los estacionamientos el proyecto considera implementar 898 unidades de estacionamientos.

6. Que, respecto del análisis de la normativa aplicable al proyecto, se puede señalar:

- i. El 12 de agosto de 2013 se publica en el Diario Oficial el Decreto Supremo Número 40 del Ministerio de Medio Ambiente, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (RSEIA), entrando en vigencia el día 24 de diciembre del mismo año. El RSEIA en su Artículo Transitorio 1° indica "***Aquellos proyectos o actividades cuya evaluación de impacto ambiental se encuentre en trámite a la fecha de entrada en vigencia del presente Decreto Supremo, continuarán tramitándose de acuerdo al procedimiento vigente al momento de su ingreso al sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, incluyendo la etapa recursiva***" (lo destacado es nuestro)
- ii. El citado D.S. N° 40/2012, nada dice respecto a la tramitación de consultas de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental¹ que se encuentren en tramitación al momento de entrada de vigencia del Reglamento. La norma citada precedentemente, se refiere a proyectos ingresados al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, esto es mediante una Declaración de Impacto Ambiental o un Estudio de Impacto Ambiental, no mencionando de forma alguna, ni

¹ El artículo 26 del RSEIA indica sobre las Consultas de pertinencia de ingreso " Sin perjuicio de las facultades de la Superintendencia para requerir el ingreso de un proyecto o actividad, los proponentes podrán dirigirse al director Regional o al Director Ejecutivo del Servicio, según corresponda , a fin de solicitar un pronunciamiento sobre si, en base a los antecedentes proporcionados al efecto , un proyecto o actividad, o su modificación, debe someterse al sistema de evaluación de Impacto Ambiental. La respuesta que emita el servicio deberá ser comunicada a la Superintendencia.

este artículo transitorio, ni ninguna norma del reglamento, las solicitudes de pronunciamiento de ingreso al SEIA, refiriéndose sólo a los proyectos ya ingresados al SEIA.

- iii. El 02 de marzo de 2015, se promulga el D.S. N°11/2015 del Ministerio del Medio Ambiente, que declara como zona saturada por material particulado fino respirable MP2,5 y por material particulado respirable MP10, ambas como concentración diaria, a la comuna de Los Ángeles.
 - iv. En este contexto, cabe hacer presente que la jurisprudencia administrativa del órgano Contralor ha manifestado, entre otros, en el dictamen N° 75.903, de 2014, que, en atención a que las normas de derecho público rigen *in actum*, las modificaciones experimentadas por la preceptiva ambiental, como sucede en el particular con la declaratoria de zona saturada por MP2,5 y PM10, contenida en la letra h) del artículo 3°, del enunciado D.S. N° 40, de 2012, resultándole plenamente aplicable a la consulta de pertinencia y al eventual proyecto o actividad que se pretende realizar o modificar.
 - v. De acuerdo al principio “las normas de derecho público rigen *in actum*”, esta Dirección Regional, estima que el proceso de Consulta de Pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto “Tres Vientos - Los Ángeles (Ex "Loteo El Avellano")”, comuna de Los Ángeles, debe regirse y resolverse en virtud de la normativa actualmente vigente, esto es el D.S. 40/2012 del MMA, artículo 3°, y la Ley N° 19.300, modificada por la Ley N° 20.417.
7. Que, por ende, es posible concluir que, sobre la base de los antecedentes aportados por el titular que dicen relación con la superficie de 29,25 hectáreas que considera el proyecto y la construcción de 898 viviendas y 898 estacionamientos, reúnen las características y condiciones señalados en el literal h.1), h.1.3) del artículo 3 del Reglamento del SEIA, por cuanto la superficie supera las 7 ha, o la construcción de 300 viviendas señalados en el citado artículo, a saber: sobre una superficie del predio 29,25 ha y la construcción de 898 viviendas, el cual se encuentra inserto al interior de una zona declarada como zona saturada por material particulado fino respirable MP2,5 y por material particulado respirable MP10, ambas como concentración diaria, comuna de Los Ángeles, D.S. N°11/2015 del Ministerio del Medio Ambiente, por lo que, el proyecto requiere ingresar al SEIA de forma obligatoria, según se dirá en la parte resolutive de esta resolución.
8. En mérito de los anterior,

RESUELVO:

1. Que, el Proyecto “Tres Vientos - Los Ángeles (Ex "Loteo El Avellano")”, comuna de Los Ángeles, **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 Jorge Guardia Borbonet, **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



Marcela Núñez Rodríguez
Marcela Núñez Rodríguez
Directora (S) Regional
Servicio de Evaluación Ambiental
Región del Biobío

ARS/PMC
ARS/PMC

Distribución:

- Sr. Jorge Guardia Borbonet. Inmobiliaria Pocuro Sur SpA. Exeter N°540-A, Concepción.

C/c:

- Superintendencia de Medio Ambiente
- Archivo SEA, Región del Biobío