



RESOLUCION EXENTA N° 164/2018

RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA DEL PROYECTO “CONDOMINIO LAUQUÉN, LOS ÁNGELES”.

CONCEPCION, 11 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. 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.
5. La consulta de pertinencia de fecha 08 de junio de 2018, recepcionada por esta Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental el 08 de junio de 2018, presentada por el Señor Cristian Boetsch Álamos, representante legal de Inmobiliaria Lauquén SpA., donde realiza la consulta de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), para su proyecto “Condominio Lauquén, Los Ángeles”, comuna de Los Ángeles.
6. La carta s/n de fecha 04 de septiembre de 2018, recepcionada por esta Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental el 04 de septiembre de 2018, presentada por el Señor Cristian Boetsch Álamos, representante legal de Inmobiliaria Lauquén SpA., en la cual presenta antecedentes adicionales que complementa a la consulta de pertinencia individualizada en el Visto N°5, de esta resolución.

CONSIDERANDO:

1. Que, el derecho del Señor Cristian Boetsch Álamos, a realizar su proyecto de “Condominio Lauquén, Los Ángeles”, 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 los Vistos N° 5 y N°6 de esta resolución, se indica, en relación al proyecto lo siguiente:

- El proyecto consiste en la urbanización y construcción de un total de 188 departamentos, que considera 4 edificios de 5 pisos, cuya superficie varía desde los 34 m² hasta los 64 m², 2 establecimientos comerciales y 117 estacionamientos. Lo anterior, en un lote de una superficie predial total de 9.828,26 m².
- Además, el titular señala en su presentación, que el proyecto corresponde a un proyecto inmobiliario de viviendas sociales, amparado en el 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”.
- Las superficies que considera el proyecto son las siguientes:

Tabla N°1: Superficies consideradas

Totales generales	m²
Superficie departamentos (188 unidades)	9.285,08
Superficie terrazas	249,64
Superficie áreas comunes edificios	1.281,80
Superficie sala multiuso (1 sala)	132,34
Superficie Portería (1 portería)	13,81
Superficie Local comercial (2 locales)	118,67
Superficie Total Construido	11.081,34
Superficie Terreno m ²	9.828,26

Fuente: Plano general del proyecto o actividad – L01 Lámina Superficies (1)-Layout1, adjunto en el Anexo Planos de la consulta de pertinencia.

- El proyecto se emplaza en una zona urbana, regulada por el Plan Regulador Comunal de Los Ángeles, como Zona ZH-5, zona que permite el uso residencial. Específicamente, se ubica en el Lote E-10, Rol de Avalúo 1701-105, Calle Lauquén N°341, comuna de Los Ángeles, Provincia del Biobío, 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 Los Ángeles N° 874 de fecha 24.05.2018.
- El titular señala que el Lote E-10, antes descrito, es producto de la subdivisión del lote E-CINCO, el cual dio origen, entre otros, al lote E-7.
El lote e-7 fue fusionado con el lote A-4, resultando el lote e-10, rol de avalúo 1701-105, inmueble sobre el cual se desarrollará el Condominio Lauquén. El título a nombre de la Inmobiliaria, se encuentra inscrito a fojas 4138 número 3664 y a fojas 4136 número 3663, ambos del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles. El plano y resolución de fusión se encuentran archivados bajo el número 1188 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles,

correspondiente al año 2018. Lo anterior, señalado por el titular en el punto II, de la consulta de pertinencia.

- Las coordenadas del proyecto se indican en la siguiente tabla:

Tabla N°2: Coordenadas UTM del proyecto, Datum WGS84, Huso 18 Sur

Vértice	Norte (m)	Este (m)
K	5847064,547	735285,752
L	5847092,044	735358,994
LL	5847060,184	735278,326
W	5846957,095	735338,932
X	5846999,943	735411,846
Y	5847078,162	735365,870
Z	5847090,758	735367,662

Fuente: Plano georreferenciado, Lote E10, Lauquén GEO-Modelo, Archivos complementarios de la consulta de pertinencia.

- Respecto a las Urbanizaciones, se ejecutarán obras de urbanización tales como movimientos de tierras, rellenos y estabilidad de taludes, colector de alcantarillado de aguas servidas, matriz de agua potable, evacuación de aguas lluvias y pavimentación de calles y pasajes, electrificación, alumbrado público, red de incendio, salas de basuras, 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°5 y N°6 de esta resolución, el Proyecto “Condominio Lauquén, Los Ángeles”, comuna de Los Ángeles, correspondería a la construcción de viviendas en un área de 0,99 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 ZH-5 del Plan Regulador Comunal de Los Ángeles, con usos de suelos permitidos residencial y equipamiento, entre otros, zona urbana de la comuna de Los Ángeles, 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. El proyecto inmobiliario contempla obras de edificación y urbanización que se emplazarán en una superficie predial total de 0,99 ha, y consulta la construcción de 188 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).

Respecto al artículo 14 del RSEIA, **el titular señala que ejecutó otro proyecto inmobiliario de viviendas sociales, ubicado en el predio contiguo en Calle Lauquén N°501, Rol de Avalúo Fiscal N°1.701-104, de la empresa Inmobiliaria Lauquén SpA.** Dicho proyecto, contempló la construcción de 298 viviendas y 298 estacionamientos, en un lote de 60.436,99 m² de superficies.

Asimismo, el titular señala en su presentación que, los proyectos se encuentran ubicados en predios distintos, bajo roles de avalúo diferentes y separados por calles 63 y 9. Además, cuentan con sistemas autónomos de agua potable, alcantarillado y electricidad y ni sus vías de acceso, ni ningún otro elemento, son comunes.

El titular en su presentación, también señala que, Inmobiliaria Lauquén SpA, enajenará el lote y los derechos del permiso de edificación a otra inmobiliaria. Además, la ejecución del Condominio que se acogerá a Copropiedad, nunca fue concebido como una forma de fraccionar el proyecto de loteo que actualmente ejecuta, pues como dijo en su presentación, la intención se encuentra radicada en enajenar el Lote E-10 a fin de que sobre dicho inmueble se desarrolle otro proyecto desarrollado por una distinta persona jurídica. A su vez, la Inmobiliaria se ha obligado a vender el inmueble, en conjunto con los derechos del permiso de edificación a otra sociedad denominada Inmobiliaria Sur Once SpA, quien ha firmado el respectivo convenio con el SERVIU de la Región, a fin de amparar el proyecto bajo las normas del D.S. N°19 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El titular acompaña en su presentación el Permiso de Edificación N°460/2018 de fecha 19.06.2018 de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Los Ángeles, del predio Rol S.I.I. 1.701 – 105.

- iii. De acuerdo a lo antes expuesto, el proyecto inmobiliario contempla obras de edificación y urbanización que se emplazan en una superficie de 0,99 hectáreas, y consulta la construcción de 188 viviendas con 117 estacionamientos, y no incorpora al dominio nacional de uso público vías de carácter troncal o expresa del territorio comunal, el área propuesta para el emplazamiento del proyecto, zona urbana, 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 “Consulta Pertinencia Condominio Lauquén”, comuna de Los Ángeles, 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 “Consulta Pertinencia Condominio Lauquén”, comuna de Los Ángeles, **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 Cristian Boetsch Álamos, **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



ARS/PMC

Distribución:

- Sr. Cristian Boetsch Álamos. Los Militares N°6191, Oficina 81, Las Condes.

C/c:

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