



MAT: RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SEIA, REFERIDA AL PROYECTO NUEVO "CONDOMINIO CUMBRES DE LANTAÑO", SOLICITADA POR "CONSTRUCTORA PACAL S.A."

RESOLUCIÓN EXENTA N°

21

CHILLÁN, 23 MAY 2019

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, que aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, RSEIA); 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; el Dictamen de Contraloría General de la República N° 22.148, de fecha 5 de septiembre de 2018; en el Reglamento de Sala de la Comisión de Evaluación de la Región de Ñuble, aprobado mediante Resolución Exenta N° 02 de fecha 26 de septiembre de 2018; y El Oficio N°190566 del 06/05/2018 del Servicio de Evaluación Ambiental ("SEA"), que informa el nombramiento del Director Regional de Ñuble a la comisión de Alta Dirección Pública del Servicio Civil.
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 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"*.
4. El D.S. N° 36/2013 del Ministerio del Medio Ambiente, que declara zona saturada por material particulado respirable MP 10 y por material particulado fino respirable MP_{2,5}, ambas como concentración diaria; y declara zona latente por material particulado respirable MP₁₀, como concentración anual, a las comunas de Chillán y Chillán Viejo.
5. El Decreto N° 7.458 de la Ilustre Municipalidad de Chillán, de fecha 7 de julio de 2016, que *"Promulga Modificación Plan Regulador Comunal de Chillán, Región del Biobío"*.
6. La Resolución Exenta N° 296, de la Dirección Ejecutiva del SEA, de fecha 11 de marzo de 2019, que resuelve tener presente la *"Guía para la descripción de Proyectos Inmobiliarios en el SEIA"*, debiendo observarse su contenido de acuerdo a lo establecido en la letra d) del artículo 81° de la Ley N° 19.300 y en el D.S. N° 40 de 2012, RSEIA del Ministerio del Medio Ambiente.
7. La carta de fecha 29 de abril formalizada ante el sistema electrónico de consultas de pertinencia del Servicio de Evaluación Ambiental de fecha 29 de abril de 2019, por medio de la cual el señor Rodrigo Andrés Castro Braham, en representación de Constructora Pacal S.A., (en adelante, "Proponente"), solicitó pronunciamiento sobre la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, "SEIA"), para el proyecto denominado "Condominio Cumbres de Lantaño" (en adelante, el "Proyecto").

CONSIDERANDO:

1. Que, el derecho de Constructora Pacal S.A., a realizar su proyecto “Condominio Cumbres de Lantaño”, 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 de Impacto Ambiental (SEIA).

Lo anterior, sin perjuicio que el Proponente 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 Proponente, sin que ello altere la competencia legal de esta 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 Proponente, en su carta indicada en el Vistos N° 7 de esta Resolución, se indica, en relación al Proyecto lo siguiente:
 - Que, el Proyecto se pretende emplazar en Comuna de Chillán, Provincia de Diguillín, Región de Ñuble. En la siguiente tabla se presentan las coordenadas:

Tabla N°1: Coordenadas del predio del Proyecto.

DATUM UTM WGS84 (HUSO 18)		
Punto	E (m)	N (m)
1	758419	5946455
2	758625	5946369
3	758597	5946283
4	758553	5946297
5	758553	5946299
6	758450	5946332
7	758456	5946351
8	758446	5946354
9	758437	5946327
10	758397	5946341
11	758395	5946338
12	758386	5946343
13	758388	5946346
14	758368	5946357

Fuente: Elaboración propia a partir de los antecedentes presentado por el proponente

- Que, al Proyecto se accede través de la calle Las Rosas.
- Que, de acuerdo a lo informado por el Proponente, el Proyecto consiste en la construcción de 15 edificios habitacionales de 5 pisos cada uno, totalizando una cantidad de 299 unidades habitacionales, 249 estacionamientos y 90 calzados de bicicletas. Además, una sala multiuso, una sala infantil, un quincho, un local comercial, una sala de basura, una sala de primeros auxilios, una piscina, juegos infantiles, áreas deportivas, plaza activa, plaza de lectura y plaza de encuentro.
- Que, de acuerdo al Certificado de Informaciones Previas N° 2443 de fecha 9 de agosto de 2018 otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Chillán, adjunta a la presentación singularizada en el punto N° 7 de los vistos, el Proyecto urbanizará calles y pasajes. Al respecto la propiedad se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública, ensanche y apertura de las siguientes vías:

- Camino Parque Lantaño N° 791; Afecta a utilidad pública en 5,00 – 5,30 m (Troncal)
 - Ruta 5 Bypass; Afecta a utilidad pública en 20 m. (Vía expresa)
- Que, el Proyecto se desarrollará en una superficie de 2,21 hectáreas en la propiedad de ROL 2204 - 130 en una zona habitacional 2 (ZH 2) definida por el Plan Regulador de la Comuna de Chillán y no se encuentra en áreas decretadas bajo protección oficial.
 - Que, respecto a la descripción de las obras, contempla 3 fases:

FASE DE CONSTRUCCIÓN

Las principales obras, partes y acciones que conforman esta fase del Proyecto son las siguientes:

a) Obras de Excavación

La cantidad de material a remover tiene relación a las excavaciones para las urbanizaciones del Proyecto, es decir, obras de aguas lluvias, alcantarillado, agua potable. Este material se irá disponiendo a un costado de la zanja de excavación, para luego instalar la tubería y finalmente reintegrarlo como relleno de dichas zonas. Esto se irá realizando en la medida del avance de las obras, no generando acopios del material de excavación.

b) Instalación de Faenas

Contempla una instalación de faenas para la construcción de los edificios y urbanizaciones.

c) Construcción de Unidades Habitacionales

Los departamentos por construir cumplirán con las exigencias establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, en especial en lo referente a la estabilidad, requerimientos de aislación térmica, de aislación acústica y retardo al fuego. El método constructivo comprende principalmente las siguientes acciones:

- i) Obra gruesa: corresponde a las actividades de construcción de las fundaciones, bases de pavimentos, y las estructuras resistentes de hormigón armado (pilares, vigas, losas, tabiques, entre otras).
- ii) Terminaciones: esta faena corresponde a las terminaciones y espacios comunes. Las faenas en esta etapa se limitan exclusivamente a trabajos menores, como la instalación de cerámicas, artefactos sanitarios, cocinas, ventanas, pintura, entre otros.
- iii) Instalaciones: contempla ejecutar toda actividad para abastecer todos los servicios proyectados, es decir, agua potable, alcantarillado, aguas lluvias, instalación eléctrica, entre otras.
- iv) Recepción de obras: considera la corrección de observaciones menores de terminaciones finas y entrega de los recintos, como también la tramitación de la recepción municipal respectiva.

d) Vehículos y Maquinarias

Las maquinarias y equipos que se utilizarán en la etapa de construcción se arrendarán a proveedores externos.

e) Mano de Obra

La mano de obra que considera la implementación del Proyecto en la fase de construcción se indica en la siguiente tabla:

Tabla N°2: Mano de obra del proyecto durante fase de construcción:

	Mano de Obra Promedio	Mano de Obra Máxima
Fase de Construcción	60	100

Fuente: Elaboración propia a partir de los antecedentes presentado por el proponente

FASE DE OPERACIÓN

Consiste en la habitabilidad de los departamentos por parte de los usuarios y familias a medida que estas cuenten con sus respectivas autorizaciones sectoriales y constará de las siguientes partes y obras:

a) **Entrega de viviendas:** Se estima para el año 2020.

b) **Mantenciones:** El Proyecto considera atenerse a las condiciones de mantención de viviendas impartidas en la Ley N° 20.016, donde se analizará la falla y se reparará mediante equipos técnicos especializados según las características de la falla.

FASE DE CIERRE

Este proyecto no contempla fase de cierre, ya que se trata de un proyecto inmobiliario que, por sus características, tiene una vida útil indefinida.

4. 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° ya citado, contiene 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:

5. Que, la Ley N° 19.300 establece en su artículo 10° aquellos proyectos que ingresan al SEIA, señalando lo siguiente:

Letra h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.

6. Que, del análisis efectuado para determinar si el proyecto o actividad consultada se enmarca en las situaciones descritas en el literal h) del artículo 3° del RSEIA, se puede señalar lo siguiente:

h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.

Teniendo presente la ubicación del Proyecto en la comuna de Chillán se establece que la iniciativa corresponde a un proyecto inmobiliario que se ejecuta en una zona declarada latente y saturada. No obstante, es relevante analizar con mayor detalle los demás literales asociados a la letra h) del artículo 3° del Reglamento del SEIA para determinar si el Proyecto debe ingresar obligatoriamente al SEIA, a saber:

h.1) “Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos lotes o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, que presenten 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;

En el Certificado de Informaciones Previas emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Chillán N° 2443 de fecha 9 de agosto de 2018, el Proyecto se emplaza en un área urbana y no de extensión urbana o rural. Tampoco considera sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, sino más bien se producirá una urbanización en la que se considera la ejecución de proyectos públicos de alcantarillado, agua potable, aguas lluvias, pavimentación

y alumbrado público. Por lo anterior, al Proyecto no le es aplicable lo señalado en el sub literal h.1.1.) del artículo 3° del RSEIA.

h.1.2.) Que den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales;

Revisados los antecedentes entregados por el Proponente, específicamente el certificado de Informaciones previas, en su sección 5.3, el Proyecto da lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de la vía expresa Ruta 5 Bypass y la troncal Camino Parque Lantaño N° 791. Lo anterior es concordante con el Decreto N° 7.458 de la Ilustre Municipalidad de Chillán que “Promulga Modificación Plan Regulador Comunal de Chillán, Región del Biobío”, en la cual se identifica como vía troncal el “Camino Parque Lantaño” y como vía expresa la Ruta 5 By Pass. Dado lo anterior este servicio estima que al Proyecto le es aplicable lo dispuesto en el sub literal h.1.2.) del artículo 3° del RSEIA.

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;

Tal como lo indica la descripción del Proyecto, los planos presentados y el Permiso de Edificación N° 089 de fecha 21 de junio de 2018 otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Chillán en la sección 7.2, éste se desarrollaría en una superficie de terreno de 21.536,96 m² y considerará la construcción de 299 unidades habitacionales. Por lo anterior, el Proyecto no alcanza las magnitudes señaladas en dicho literal, no resultándole aplicable, por tanto, el sub literal h.1.3.) del artículo 3° del RSEIA.

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.

El Proyecto contempla la construcción de 15 edificios de 5 pisos cada uno totalizando una cantidad de 299 unidades habitacionales y 249 estacionamientos cuyo destino no es equipamiento, Por lo anterior este servicio estima que no le es aplicable el sub literal h.1.4) del artículo 3° del RSEIA.

h.2.) Se entenderá por proyectos industriales aquellas urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a veinte hectáreas (20 ha); o aquellas instalaciones industriales que generen una emisión diaria esperada de algún contaminante causante de la saturación o latencia de la zona, producido o generado por alguna(s) fuente(s) del proyecto o actividad, igual o superior al cinco por ciento (5%) de la emisión diaria total estimada de ese contaminante en la zona declarada latente o saturada, para ese tipo de fuente(s).

El Proyecto por definición es un proyecto inmobiliario sin destino industrial por lo que no le es aplicable lo señalado en el sub literal h.2.)

7. Que, en mérito de lo anterior,

RESUELVO:

1. Que, el proyecto “Condominio Cumbres de Lantaño” de Constructora Pacal S.A., **requiere ingresar obligatoriamente al Sistema de Evaluación Ambiental, en forma previa a su ejecución**, en consideración a los antecedentes aportados por el Proponente y lo expuesto especialmente en el Considerando N° 6 de la presente Resolución.
2. Que, este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por el señor Rodrigo Andrés Castro Braham, en representación de Constructora Pacal S.A., 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. 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.
4. 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.

Anótese, notifíquese por carta certificada al Proponente y archívese



PEDRO NAVARRETE UGARTE

Director Regional

Servicio de Evaluación Ambiental

Región de Ñuble

SCA/jpj/sca

Distribución:

- Sr. Rodrigo Andrés Castro Braham, representante legal Constructora Pacal S.A., San Pío X N° 2460, oficina 404, comuna de Providencia

C.C.:

- Superintendencia del Medio Ambiente.
- Expediente e-pertinencia ID: PERTI-2019-1276
- I. Municipalidad de Chillán
- Archivo.