



Concepción, 29 de enero de 2021.

Referencia: PRONUNCIAMIENTO SOBRE SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL CONFORME A LA LEY N° 19.300 DE BASES DEL MEDIO AMBIENTE.

CERTIFICADO 6349o2

IGNACIO ARAVENA URCELAY, Secretario Ejecutivo y Ministro de Fe del, certifica que: Consejo Regional del Biobío

El Consejo Regional del Biobío en:

Sesión : Ordinaria N° 2

Fecha : 28 de enero de 2021.

Lugar : Forma remota.

⇒ Conocida la proposición del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente, don Enrique Krause L., presentado por el Ejecutivo mediante:

⇒ Documento : Ord N° 90 de fecha 25/01/2021.

⇒ Así acordó: Aprobar el Informe del ejecutivo del Gobierno Regional, respecto a los siguientes proyectos presentados al sistema:

N°	N° Ord. SEIA	Nombre Actividad o Proyecto	Descripción
1	03 05.01.2021	DIA "Conjunto Habitacional Héroes de La Concepción". Comuna de Coronel.	La iniciativa corresponde a la modificación de un proyecto inmobiliario, sin resolución de calificación ambiental, el cual iniciará su construcción el primer semestre de 2021. Corresponde a la Etapa 1 del proyecto "Conjunto Habitacional Héroes de la Concepción", y considera la construcción de un total de 240 viviendas, estacionamientos, áreas verdes y obras de urbanización, en un área de aproximadamente 2,13 hectáreas

El "Conjunto Habitacional Héroes de La Concepción", corresponde a un proyecto de carácter inmobiliario el cual es sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), mediante la presente Declaración de Impacto Ambiental (DIA), dicho proyecto se enmarca dentro de la modalidad de una modificación de proyecto.

Relación entre proyecto y Estrategia Regional de Desarrollo 2015-2030 actualizada 2019

El titular establece una relación con la ERD 2015-2030 sin actualizar

Compromisos Ambientales Voluntarios

El Titular del proyecto no contempla la realización de compromisos ambientales voluntarios.

Negociaciones Previas

El Titular señala que el Proyecto "Conjunto Habitacional Héroes de la Concepción" no ha realizado negociaciones con interesados.

Evaluación analista y proposición de respuesta

El titular establece la relación con la ERD 2015-2030 sin actualizar, por lo que solicita al titular establecer la vinculación de su proyecto con todo lo objetivos estratégicos de la ERD 2015-2030, actualizada año 2019.

En relación al análisis que debe realizar el titular de la relación de su proyecto con la ERD se solicita considerar los impactos que su proyecto generará en el entorno, en la calidad de vida de los habitantes del sector, en quienes habitarán el proyecto inmobiliario, en consideración a que su proyecto se encuentra sobre un humedal.



⇒ Acuerdo que registró la siguiente votación del Consejo: Unanimidad

2	08 07.01.2021	DIA "Modificación Condominio Alto Mirador". Comuna de Hualpén.	La iniciativa consiste en la ampliación del proyecto aprobado, mediante la construcción de 2 pisos adicionales en altura, además de adicionar 1 piso subterráneo, aumentando 18 unidades habitacionales y 81 plazas de estacionamiento, totalizando 183 unidades habitacionales y 245 estacionamientos, en una torre de departamentos de 15 pisos de altura y 2 pisos subterráneos.
---	------------------	---	---

El proyecto "Modificación Condominio Alto Mirador" ubicado en la comuna de Hualpén, modifica un proyecto que cuenta con calificación ambiental, a partir de la RCA vigente N°103/2020.

Así, el proyecto que se somete a evaluación en base a lo dispuesto por el Servicio de Evaluación Ambiental en la resolución N°202008101192, consiste en la ampliación del proyecto aprobado mediante la construcción de 2 pisos adicionales en altura, además de adicionar 1 piso subterráneo a lo ya aprobado, aumentando 18 unidades habitacionales y 81 plazas de estacionamiento, totalizando 183 unidades habitacionales y 245 estacionamientos, contemplados así, en una torre de departamentos de 15 pisos de altura y 2 pisos subterráneos.

Evaluación analista y proposición de respuesta

- 1) El titular no realiza vinculación de su proyecto con la ERD actualizada. Se solicita realizar vinculación.
- 2) Se solicita al titular referirse a los impactos que generará el proyecto en relación al cumplimiento de los siguientes Objetivos Estratégicos de la ERD 2015-2030, actualizada al 2019:
 - a. LE1. "Bienestar y Condiciones Sociales
 - b. LE4: Objetivo Estratégico 4.2 "Incrementar sustancialmente la calidad de vida en las ciudades de la región, fortaleciendo la infraestructura, la movilidad, la gestión de riesgos de desastres, la calidad ambiental y la seguridad ciudadana".
- 3) Se solicita al titular aclarar si el proyecto final quedará con 245 o 249 estacionamientos.
- 4) Se solicita al titular vincular el proyecto en su totalidad con la ERD actualizada considerando lo señalado en estas observaciones y haciendo relación con los proyectos similares colindantes construidos o en construcción en atención al impacto acumulado.

⇒ Acuerdo que registró la siguiente votación del Consejo: Unanimidad

A continuación, cumplo con citar acuerdo del Consejo de Gobierno Regional, en el sentido que: "Toda modificación o alteración al presente certificado y en general todo cambio, rectificación, corrección o reemplazo total o parcial de su contenido, es de la esencia de la facultad resolutoria del Consejo de Gobierno Regional, el que DEBERA SER CONSULTADO AL EFECTO.

Lo que certifico, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley N°19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional.

IGNACIO ARAVENA URCELAY
ABOGADO
MINISTRO DE FE



ORD. Nº 090

ANT.: a. Ley de Bases del Medio Ambiente
b. Resolución Exenta N° 2509 del Gobierno Regional de
fecha 27.08.2012.

MAT.: Solicita pronunciamiento en el marco de las
atribuciones de la Ley de Bases del Medio Ambiente,
respecto de proyectos que ingresan al SEIA

Concepción, 25 ENE 2021

DE: RUBÉN MARTÍNEZ STENGER
JEFE DIVISIÓN DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO REGIONAL

A: SR. PATRICIO LARA CHANDÍA
PRESIDENTE CONSEJO REGIONAL – REGIÓN DEL BIOBÍO

Junto con saludarlo cordialmente, por orden del Sr. Intendente Regional, y de acuerdo al procedimiento interno del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, remito a usted para consideración del Consejo Regional las siguientes propuestas de pronunciamiento.

N°	N° Ord. SEIA	Nombre Actividad o Proyecto	Descripción
1	03 05.01.2021	DIA "Conjunto Habitacional Héroes de La Concepción". Comuna de Coronel.	La iniciativa corresponde a la modificación de un proyecto inmobiliario, sin resolución de calificación ambiental, el cual iniciará su construcción el primer semestre de 2021. Corresponde a la Etapa 1 del proyecto "Conjunto Habitacional Héroes de la Concepción", y considera la construcción de un total de 240 viviendas, estacionamientos, áreas verdes y obras de urbanización, en un área de aproximadamente 2,13 hectáreas
2	08 07.01.2021	DIA "Modificación Condominio Alto Mirador". Comuna de Hualpén.	La iniciativa consiste en la ampliación del proyecto aprobado, mediante la construcción de 2 pisos adicionales en altura, además de adicionar 1 piso subterráneo, aumentando 18 unidades habitacionales y 81 plazas de estacionamiento, totalizando 183 unidades habitacionales y 245 estacionamientos, en una torre de departamentos de 15 pisos de altura y 2 pisos subterráneos.

Atentamente;



RUBÉN MARTÍNEZ STENGER
JEFE DIVISIÓN DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO REGIONAL
GOBIERNO REGIONAL DEL BIOBÍO

Inc.: Reportes de las actividades o proyectos descritos (2)

JUG/LDB

- Administrador Regional, Sr. Christian Coddou Folch
- DIPLADE
- Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial (DEPLA)
- Oficina de Partes



República de Chile
Gobierno Regional del Biobío
División de Planificación y Desarrollo Regional
Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial

REPORTE DE ACTIVIDAD O PROYECTO EN EVALUACIÓN AMBIENTAL

Revisor: Roxana Muñoz Cruz

Plazo Respuesta Gobierno Regional: 28.01.2021
(Ord. N° 08 del 07.01.2021)

Nombre del Proyecto. DIA: Modificación Condominio Alto Mirador		
Titular: Constructora PACAL S.A		
Rep. Legal: Rodrigo Andrés Castro Braham		
Tipología: h.1) Proyectos inmobiliarios		
LOCALIZACIÓN		
Comuna: Hualpén	Entidades pobladas próximas: Villa Acero, Blanco Encalada, René Schneider, Presidente Bulnes, Joaquín Prieto.	Componente ambiental de interés cercano: Medio Humano, Calidad de Vida, Aire, Napa freática.



República de Chile
Gobierno Regional del Biobío
División de Planificación y Desarrollo Regional
Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial

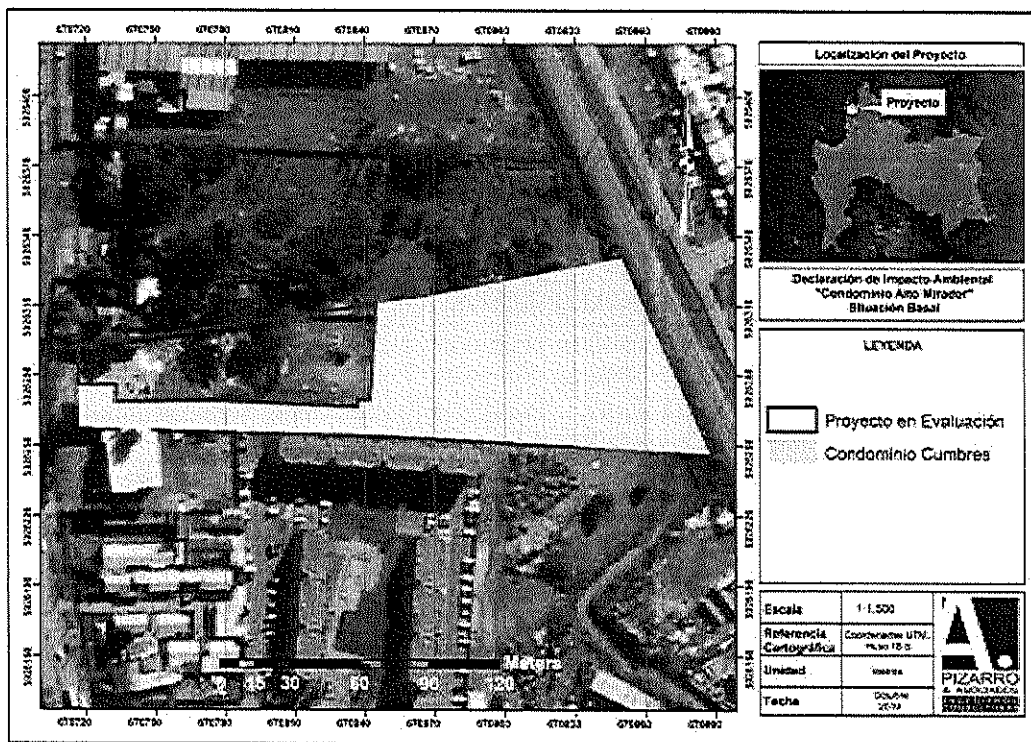


Figura N°4.1. Lote construido correspondiente a la situación basal del proyecto

Descripción del Proyecto

El proyecto “**Modificación Condominio Alto Mirador**” ubicado en la comuna de Hualpén, modifica un proyecto que cuenta con calificación ambiental, a partir de la RCA vigente N°103/2020.

Así, el proyecto que se somete a evaluación en base a lo dispuesto por el Servicio de Evaluación Ambiental en la resolución N°202008101192, consiste en la ampliación del proyecto aprobado mediante la construcción de 2 pisos adicionales en altura, además de adicionar 1 piso subterráneo a lo ya aprobado, aumentando 18 unidades habitacionales y 81 plazas de estacionamiento, **totalizando 183 unidades habitacionales y 245 estacionamientos**, contemplados así, en una torre de departamentos de 15 pisos de altura y 2 pisos subterráneos.

Las obras antes mencionadas, se **suman a las unidades existentes y que corresponden a 278 unidades habitacionales**, emplazadas en una superficie de 1 ha aproximadamente. Es importante precisar que el proyecto se somete a evaluación debido a que se encuentra ubicado dentro de la



República de Chile
Gobierno Regional del Biobío
División de Planificación y Desarrollo Regional
Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial

comuna de Hualpén, actualmente **declarada como zona saturada por material particulado fino (MP2.5)**, según el Decreto Supremo N°15/2015 del Ministerio del Medio Ambiente.

Ambos proyectos (Cumbres y Alto Mirador) se encuentran enmarcados en lo que indica el D.S. N°19 del MINVU “Subsidio de Integración Social y Territorial”, el cual permite a familias de diferentes realidades socioeconómicas que buscan adquirir su primera vivienda con apoyo del Estado, acceder a proyectos habitacionales en barrios bien localizados y cercanos a servicios, con estándares de calidad en diseño, equipamiento y áreas verdes.

Monto estimado e inversión: US\$ 500.000

Fecha de Inicio: 01 de julio de 2020

Vida Útil: Indefinida

Mano de Obra por Fase del Proyecto

Fase	Mano de Obra Promedio	Mano de Obra Máxima
Construcción	120	150
Operación	0	0
Cierre o abandono	0	0

Superficie

Tipo de superficie	Superficie	Unidad
Predial	0.45	has

Justificación de su localización

El área donde se emplazará el proyecto “Condominio Alto Mirador” se encuentra regulado por el Plan Regulador Comunal de Hualpén, que de acuerdo al Certificado de Informaciones Previas (CIP Anexo 2.1), el sitio en el cual se pretende desarrollar el proyecto inmobiliario se **encuentra inserto dentro de una zona S-2, permitiendo el uso residencial y equipamiento de todo tipo.**

Relación entre proyecto y Estrategia Regional de Desarrollo 2015-2030

El titular **no realiza vinculación** con instrumento actualizado.

Compromisos Ambientales Voluntarios

El proyecto **no contempla compromisos ambientales voluntarios.**



República de Chile
Gobierno Regional del Biobío
División de Planificación y Desarrollo Regional
Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial

Observaciones complementarias

La DIA no incluye un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, EISTU, esto esta justificado por el titular debido a que el número de estacionamientos necesarios para este estudio es de 250, y el proyecto contempla 245 estacionamientos.

El proyecto corresponde a una ampliación del proyecto original, y además se localiza en un mismo lote de otro proyecto Inmobiliario llamado “Cumbres” el cual no ingresó al SEIA ya que su construcción comenzó antes de la declaratoria de Zona Saturada.

Proyecto	Pisos	Viviendas	Estacionamientos
Cumbres (mismo lote)	15	278	s/i
Condominio Alto Mirador	13	165	168
Modificación Condominio Alto Mirador	2	18	81
Total		461	249

El objetivo de esta revisión es evaluar la modificación del proyecto original, es decir, dos pisos, 81 estacionamientos y un piso subterráneo, no obstante, para asegurar una evaluación ambiental adecuada que asegure calidad de vida de los habitantes minimizando impactos en el medio humano de la comuna sobre todo de quienes viven en el área de influencia del proyecto es que se hace necesario evaluar el impacto total de los proyectos a concretar en ese lote.

Evaluación analista y proposición de respuesta

- 1) El titular no realiza vinculación de su proyecto con la ERD actualizada. Se solicita realizar vinculación.
- 2) Se solicita al titular referirse a los impactos que generará el proyecto en relación al cumplimiento de los siguientes Objetivos Estratégicos de la ERD 2015-2030, actualizada al 2019:
 - a. LE1. “Bienestar y Condiciones Sociales”. En el sentido de asegurar que los habitantes del área de influencia del proyecto no sufran las consecuencias durante la etapa de construcción (minimizar, mitigar, compensar): ruido, polvo, paso de camiones, obstrucción de caminos, inundaciones por agotamiento de napa. Y durante la etapa de operación: baja presión de agua, problemas en la descarga de aguas servidas por baja capacidad del colector, aumento significativo del número de habitantes y de vehículos, lo que podría generar problemas de convivencia, congestión vehicular en horario punta.
 - b. LE4: Objetivo Estratégico 4.2 “Incrementar sustancialmente la calidad de vida en las ciudades de la región, fortaleciendo la infraestructura, la movilidad, la gestión de riesgos de desastres, la calidad ambiental y la seguridad ciudadana”. Impactos en el



República de Chile
Gobierno Regional del Biobío
División de Planificación y Desarrollo Regional
Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial

medio humano, por congestión en Avenida Colón, por aumentos significativos de circulación de vehículos que accederán como única salida a esta avenida, provocando congestión y peligrosidad en el acceso a una vía de alto tránsito por todo tipo de vehículos.

- 3) Se solicita al titular aclarar si el proyecto final quedará con 245 o 249 estacionamientos.
- 4) Se solicita al titular vincular el proyecto en su totalidad con la ERD actualizada considerando lo señalado en estas observaciones y haciendo relación con los proyectos similares colindantes construidos o en construcción en atención al impacto acumulado.

Obs. Con fecha 12 de septiembre de 2019, el Consejo de Gobierno de la Región del Biobío, aprobó la actualización de la Estrategia Regional de Desarrollo 2015-2030 (actualización 2019), por lo que, según lo establece el artículo 13° del D.S. N° 40/2013 del MMA, a partir de diciembre de 2019 se debe utilizar esa versión para describir la forma en que sus proyectos o actividades se relacionan con estos planes. Este documento puede ser consultado en el siguiente enlace: <https://sitio.gorebiobio.cl/sistema-de-evaluacion-de-impacto-ambiental/>

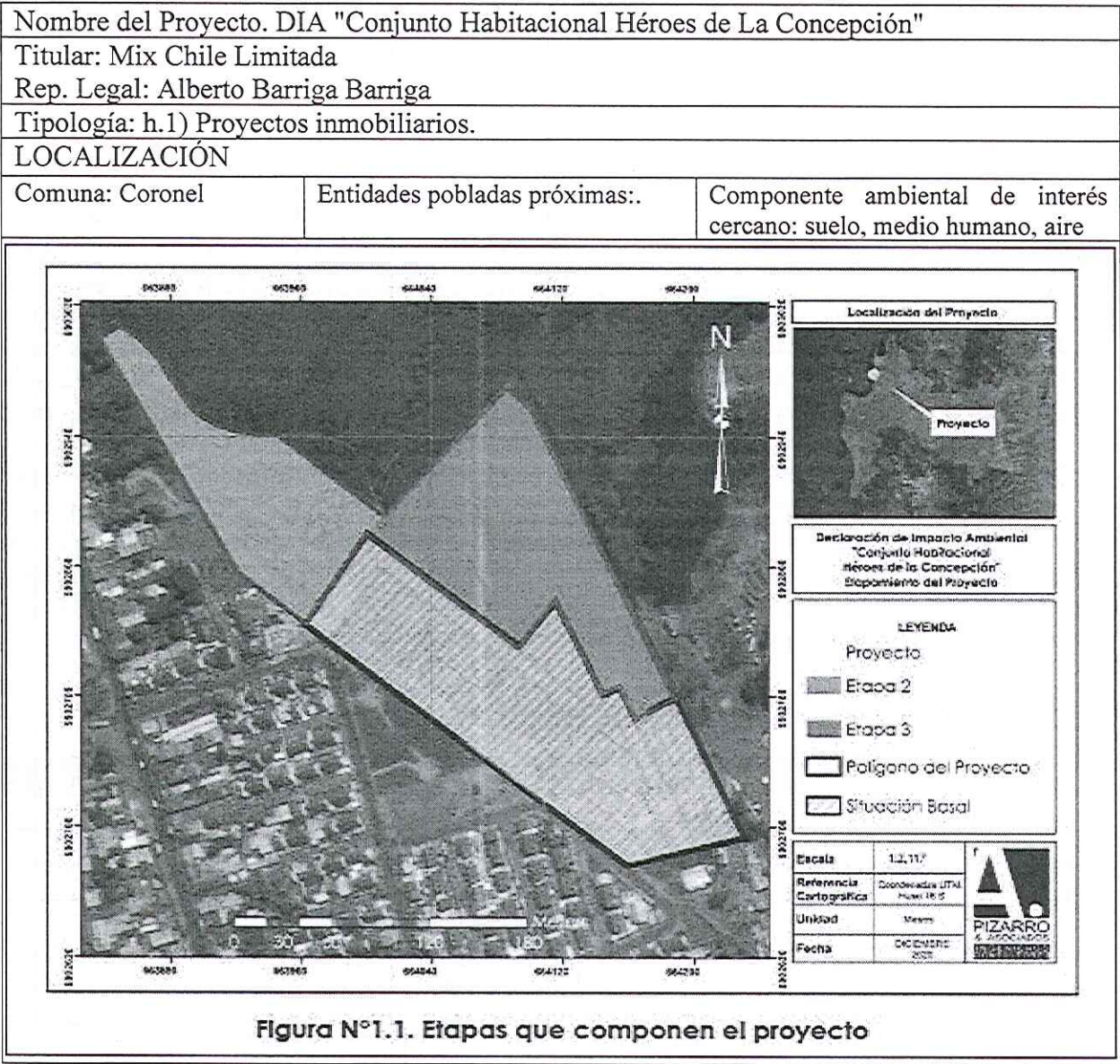


República de Chile
Gobierno Regional del Biobío
División de Planificación y Desarrollo Regional
Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial

REPORTE DE ACTIVIDAD O PROYECTO EN EVALUACIÓN AMBIENTAL

Revisor: Loredana Díaz Bravo

Plazo Respuesta Gobierno Regional: 26.01.2021
(Ord. N° 3 del 05.01.2021)





República de Chile
Gobierno Regional del Biobío
División de Planificación y Desarrollo Regional
Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial

Descripción del Proyecto

El “**Conjunto Habitacional Héroes de La Concepción**”, corresponde a un proyecto de carácter inmobiliario el cual es sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), mediante la presente Declaración de Impacto Ambiental (DIA), dicho proyecto se enmarca dentro de la modalidad de una modificación de proyecto.

En base a lo expuesto en el párrafo anterior y para un mejor entendimiento, “Conjunto Habitacional Héroes de La Concepción”, es un proyecto ubicado en la comuna de Coronel, que corresponde a la modificación de un proyecto inmobiliario, sin resolución de calificación ambiental, el cual iniciará su construcción durante el primer semestre de 2021, que corresponde a la Etapa 1 del proyecto “Conjunto Habitacional Héroes de la Concepción”, y considera la construcción de un total de 240 viviendas, estacionamientos, áreas verdes y obras de urbanización, en un área de aproximadamente 2,13 hectáreas. Esta etapa a la cual se le denomina Situación Basal, se proyecta en un lote independiente que de acuerdo a sus características no constituye un proyecto listado en el artículo 3 del D.S. N°40/2012 y por tanto no ameritaba ingresar al SEIA, razón por la cual dará inicio a las obras de construcción.

En relación al proyecto que se somete a evaluación, este se constituye por dos etapas (ver Tabla N°1.1 y Figura N°1.1) que serán desarrolladas de manera secuencial y consiste en la construcción de 360 unidades habitacionales, emplazados en una superficie total aproximada de 2,57 hectáreas. Además, el proyecto considera la implementación de su urbanización, así como la construcción de áreas verdes, un parque recreativo y equipamiento comercial, acorde a lo estipulado en el Plan Regulador Comunal de Coronel.

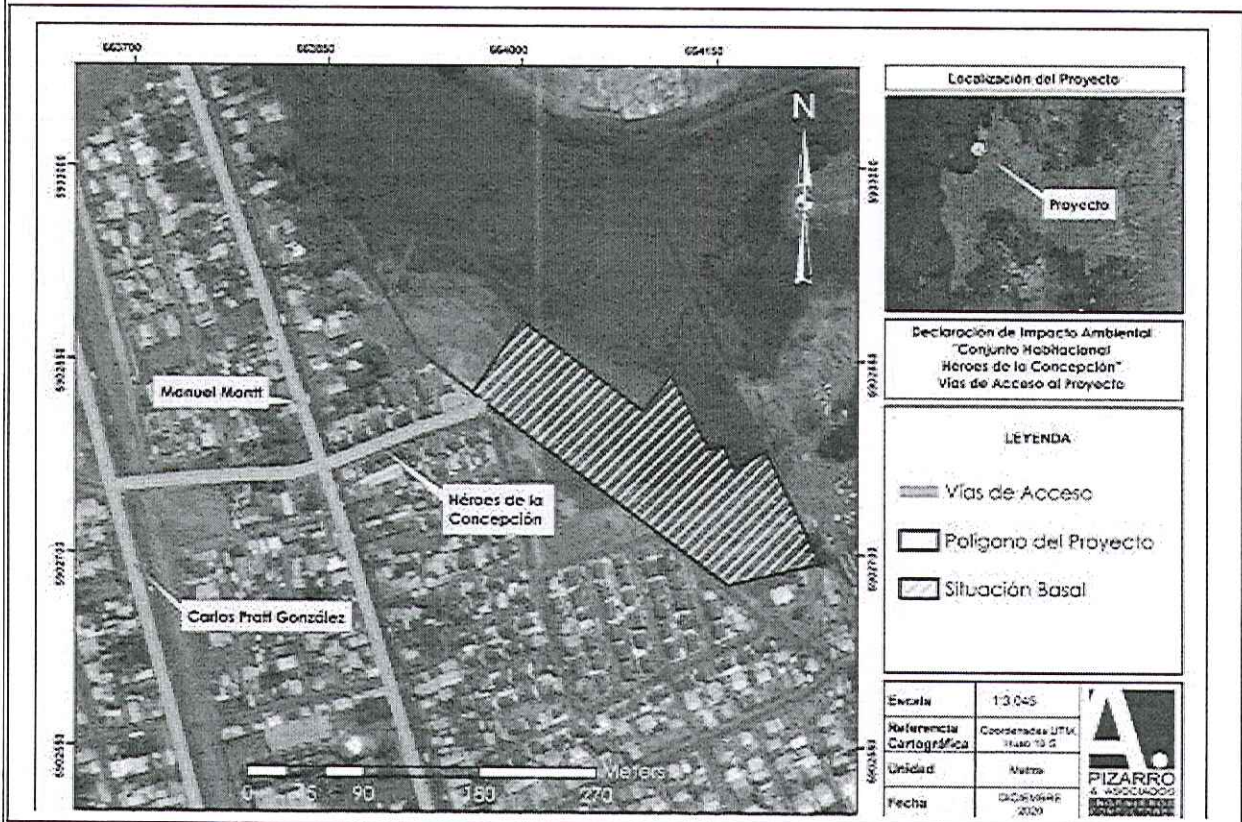
Tabla N°1.1. Detalles de la modificación del Proyecto

Etapas	Viviendas	Superficie (ha)
2	220	1,06
3	140	1,51
Total	360	2,57

Es necesario precisar que la Declaración de Impacto Ambiental considera proyectos de Integración social, los cuales responden a una política del Ministerio de Vivienda y Urbanismo normada por el Decreto Supremo N°19, orientada a fomentar la integración de familias vulnerables y emergentes a familias de sectores medios, entregando subsidios

República de Chile
Gobierno Regional del Biobío
División de Planificación y Desarrollo Regional
Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial

adicionales para las familias que compren viviendas en dichos proyectos, en conjuntos habitacionales de calidad y bien localizados, y con ello ampliar las soluciones para familias vulnerables integrándolas a proyectos destinados a familias de sectores medios.



Justificación de la Localización

El área donde se emplazará el proyecto "Conjunto Habitacional Héroes de La Concepción" corresponde a una Zona Residencial 4 (ZU-4) y Zona Mixta (ZU-2) según el PRC de la comuna de Coronel.

Estas zonificaciones tienen las siguientes características:

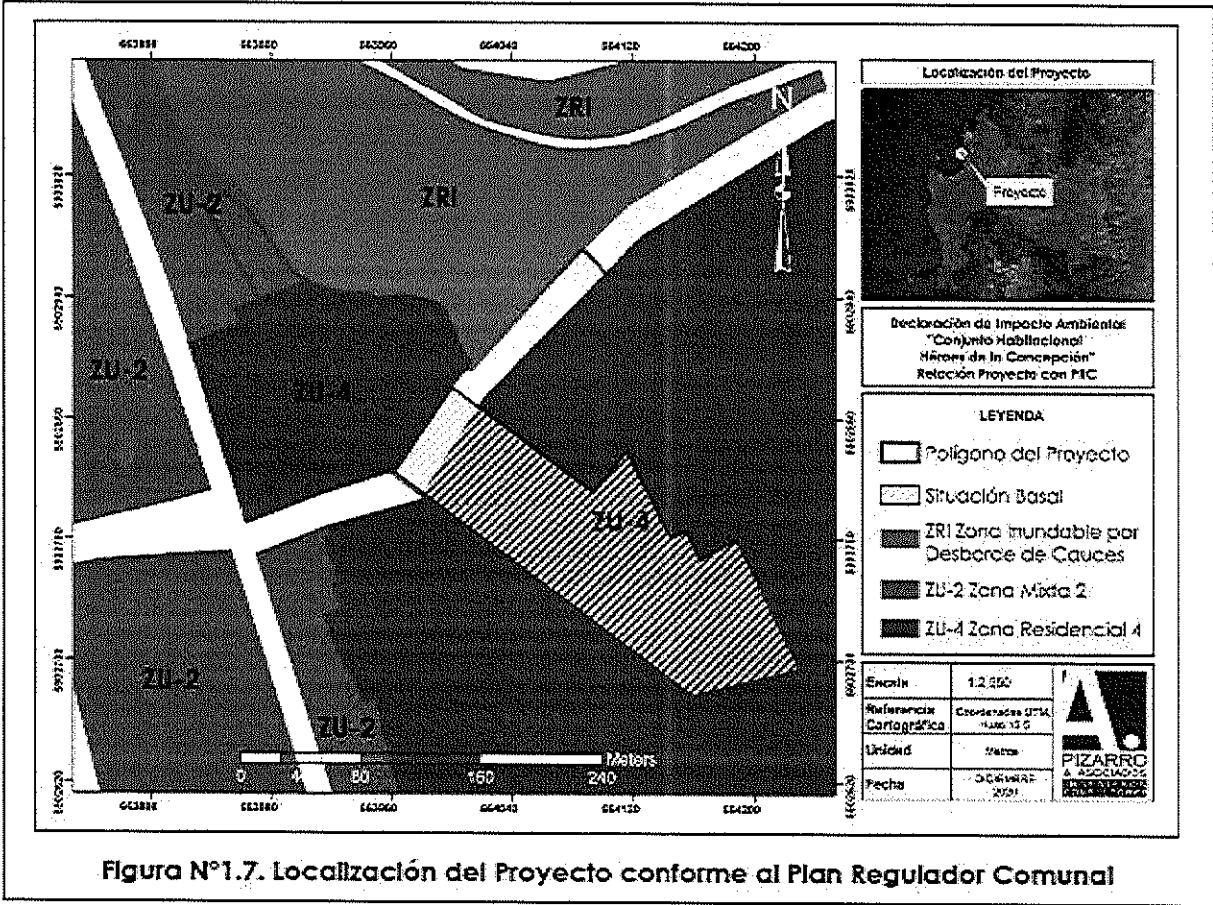
- No se encuentra población, recurso, área protegida y/o Monumento Nacional en el área del proyecto, ni tampoco cercano a un área de protección.



República de Chile
Gobierno Regional del Biobío
División de Planificación y Desarrollo Regional
Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial

- No corresponde a zonas de valor paisajístico y/o turístico, o zonas declaradas de interés turístico nacional.
- No se encuentran evidencias de lugares o sitios donde se lleven a cabo manifestaciones propias de la cultura o folklore de algún grupo, comunidad o grupo humano.

Figura N°1.7. Localización del Proyecto conforme al Plan Regulador Comunal



Monto estimado e inversión: US\$ 13.700.000 (aprox. CL\$ 10.052 millones)

Fecha de Inicio: 2/1/2023



República de Chile
Gobierno Regional del Biobío
División de Planificación y Desarrollo Regional
Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial

Vida Útil: Indefinida

Mano de Obra por Fase del Proyecto

Fase	Mano de Obra Promedio	Mano de Obra Máxima
Construcción	90	110
Operación	0	0
Cierre o abandono	0	0

Superficie

Tipo de superficie	Superficie	Unidad
Predial	2.57	has

Relación entre proyecto y Estrategia Regional de Desarrollo 2015-2030 actualizada 2019
El titular establece una relación con la ERD 2015-2030 sin actualizar

Compromisos Ambientales Voluntarios

El Titular del proyecto no contempla la realización de compromisos ambientales voluntarios.

Negociaciones Previas

El Titular señala que el Proyecto “Conjunto Habitacional Héroes de la Concepción” no ha realizado negociaciones con interesados.

Evaluación analista y proposición de respuesta

El titular establece la relación con la ERD 2015-2030 sin actualizar, por lo que solicita al titular establecer la vinculación de su proyecto con todo lo objetivos estratégicos de la ERD 2015-2030, actualizada año 2019.

En relación al análisis que debe realizar el titular de la relación de su proyecto con la ERD se solicita considerar los impactos que su proyecto generará en el entorno, en la calidad de vida de los habitantes del sector, en quienes habitarán el proyecto inmobiliario, en consideración a que su proyecto se encuentra sobre un humedal

Observaciones complementarias

