



<NUM_RES_EX>

<CIUDAD_FECHA_INFORME>

RESUELVE SOLICITUD DE REALIZACIÓN DE UN PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DENOMINADO “Edificios San Martín 777” DEL TITULAR “Inmobiliaria y Constructora Concepcion SpA”.

VISTOS:

1. La Declaración de Impacto Ambiental (en adelante, “DIA”) del proyecto denominado **"Edificios San Martín 777"** (en adelante, el “Proyecto”), presentado por el señor Fernando Domingo Saenz Poch, en representación de Inmobiliaria y Constructora Concepcion SpA (en adelante, el “Titular”), ingresada al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, el “SEIA”) con fecha 16 de marzo de 2026 y admitida a trámite el 19 de marzo de 2026 mediante Resolución Exenta N° 20260800127, de la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental Región del Biobío (en adelante, “SEA Biobío”).
2. La presentación de la señora Elsi Provoste Villalón, en calidad de representante de la Junta de Vecinos Parque Ecuador Norte y Comité de Adelanto y Seguridad Castellón, mediante la cual se solicita la apertura de un proceso de participación ciudadana en el marco de la evaluación ambiental del proyecto **"Edificios San Martín 777"**, ingresada con fecha 30 de abril de 2026 en oficina de partes de la Dirección Regional del SEA Biobío.
3. La carta N° 20260810290 de fecha 11 de mayo de 2026¹, SEA Biobío, mediante la cual se solicitan antecedentes adicionales a la señora Elsi Provoste Villalón como representante de la Junta de Vecinos Parque Ecuador Norte y Comité de Adelanto y Seguridad Castellón, respecto de la solicitud de participación ciudadana individualizada en el Visto N°2 de esta Resolución.
4. Con fecha 13 de mayo de 2026 se presentaron los certificados de vigencia y directorios de la Junta de Vecinos Parque Ecuador Norte y del Comité de Adelanto y Seguridad Castellón, los cuales corresponden a los antecedentes adicionales solicitados.
5. El Decreto N°209 de 06 de julio de 2022 del Ministerio y Subsecretaría de Relaciones Exteriores que, Promulga el Acuerdo Regional sobre el Acceso a la Información, la Participación Pública y el

¹ https://firma.sea.gob.cl/publicaciones/2026/05/11/1778533305_2168445161



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2168550054>

Acceso a la Justicia en Asuntos Ambientales en América Latina y el Caribe y su Anexo 1, adoptado en Escazú, República de Costa Rica, el 4 de marzo de 2018.

6. Los demás antecedentes que constan en el expediente de evaluación ambiental de la DIA del Proyecto “Edificios San Martín 777”.

7. Lo dispuesto en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, modificada por la Ley N°20.417; en el Decreto Supremo N°40 del Ministerio del Medio Ambiente que Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, el “Reglamento del SEIA”), y sus modificaciones; en la Ley N°20.417, que crea el Ministerio, el Servicio de Evaluación Ambiental y la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley N°19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de la Administración del Estado; la Resolución N°36 de fecha 19 de diciembre de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón; y, lo indicado en la Resolución Exenta RA 119046/160/2024 de fecha 28 de mayo de 2024 del Servicio de Evaluación Ambiental que nombra en cargo de Alta Dirección Pública 2° nivel a la Directora Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región del Biobío.

CONSIDERANDO:

1. Que, con fecha 2 de marzo de 2026, el señor Fernando Domingo Saenz Poch, en representación de Inmobiliaria y Constructora Concepcion SpA, presentó a evaluación ambiental ante la Dirección Regional del SEA, la DIA del proyecto denominado “**Edificios San Martín 777**”, la cual fue admitida a trámite mediante Resolución Exenta N°20260800127 de fecha 19 de marzo de 2026 de la Dirección Regional del SEA, Región del Biobío.

2. Que, el proyecto “**Edificios San Martín 777**” consiste en la construcción y operación de tres edificios independientes destinados a vivienda en altura. La fase de construcción tendrá una duración estimada de 24 meses. Uno de los edificios contará con 11 pisos de altura y 2 niveles subterráneos, mientras que los otros dos tendrán 12 pisos de altura más terraza y cubierta, además de 2 niveles subterráneos. Los edificios incluirán equipamiento comercial y oficinas, alcanzando una superficie construida total de 34.618,95 m², sobre un terreno de 4.707,02 m². En total, se proyecta la habilitación de 379 unidades habitacionales, 133 oficinas, 16 locales comerciales, 283 estacionamientos vehiculares y 170 ciclistas, distribuidos entre las tres edificaciones. El Proyecto se pretende localizar en la región del Biobío, Provincia de Concepción, comuna de Concepción, específicamente en Calle San Martín N°731, N°753 y N°777.

3. Que, de acuerdo con lo antes expuesto, el Titular somete su DIA a evaluación ambiental, debido a que ésta corresponde a un proyecto o actividad relacionada al literal 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*”.

4. Que, con fecha 01 de abril de 2026, se efectuó la publicación en el Diario Oficial que dispone el artículo 30 de la Ley N°19.300, del listado de Declaraciones de Impacto Ambiental ingresadas al SEIA durante el mes de marzo, dentro de las cuales se incluyó a la DIA “**Edificios San Martín 777**”.



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2168550054>

5. Que, con fecha 30 de abril de 2026, se recibieron ante el SEA Biobío, las solicitudes singularizadas en los Vistos N° 2 de la presente Resolución, correspondiente a una solicitud conjunta presentada por dos (2) organizaciones civiles con personalidad jurídica que solicitan el inicio de un proceso de participación ciudadana.

6. Que, a través de la carta indicada en el Visto N° 3 de esta resolución, se solicitaron antecedentes adicionales para resolver la solicitud indicada en el Visto N°2 de esta resolución.

7. Que a través de los antecedentes adicionales presentados en el visto N°4 de esta resolución se incorporaron los certificados que acreditan la representación legal y la vigencia de las organizaciones solicitantes

8. Que, el inciso primero del artículo 30 bis de la Ley N° 19.300 dispone que: *"Las Direcciones Regionales o el Director Ejecutivo, según corresponda, podrán decretar la realización de un proceso de participación ciudadana por un plazo de veinte días, en las Declaraciones de Impacto Ambiental que se presenten a evaluación y se refieran a proyectos que generen cargas ambientales para las comunidades próximas. Todo ello, siempre que lo soliciten a lo menos dos organizaciones ciudadanas con personalidad jurídica, a través de sus representantes, o como mínimo diez personas naturales directamente afectadas. Esta solicitud deberá hacerse por escrito y presentarse dentro del plazo de treinta días, contado desde la publicación en el Diario Oficial del proyecto o actividad sometido a Declaración de Impacto Ambiental de que se trate."* (Énfasis agregado)

9. Que, en atención a lo anterior, para decretar la apertura de un proceso de participación ciudadana en el procedimiento de evaluación de una DIA, se debe dar cumplimiento a los requisitos de forma dispuestos en el inciso primero del artículo 30 bis de la Ley N° 19.300 recién citado, y respecto de los cuales, en la especie, en relación con las solicitudes PAC singularizadas en el Visto N°2, se observa lo siguiente:

9.1. Que, en relación con el primer requisito de forma, esto es, que la solicitud haya sido realizada *"...a lo menos por dos organizaciones ciudadanas con personalidad jurídica, a través de sus representantes, o como mínimo 10 personas naturales directamente afectadas"*, es posible señalar que se cumple. Esto, debido a que la solicitud de apertura de un proceso de participación ciudadana fue realizada por 2 organizaciones ciudadanas con personalidad jurídica a través de sus representantes, según lo dispuesto por el Considerando N°5 de esta resolución.

9.2. Que, respecto del segundo requisito de forma que debe cumplir, referido a que la solicitud *"deberá hacerse por escrito y presentarse dentro del plazo de 30 días, contados desde la publicación en el Diario Oficial del proyecto sometido a Declaración de Impacto Ambiental"*, es posible señalar que las solicitudes ingresadas con fecha 30 de abril de 2026 cumplen con dicho requisito. Esto, ya que fueron presentadas por escrito dentro del plazo establecido en el artículo 30 bis de la Ley N° 19.300 recién citado, previa publicación de la DIA del proyecto en el Diario Oficial, con fecha 01 de abril de 2026. En efecto, las presentaciones fueron efectuadas por las siguientes personas:

Elsi Provoste Villalón como representante de la Junta de Vecinos Parque Ecuador Norte y el Comité de Adelanto y Seguridad Castellón, presentada en Oficina de Partes del SEA Biobío con fecha 30 de abril de 2026.



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2168550054>

9.3. Que, en atención a las consideraciones anteriores, se concluye que las solicitudes de apertura de PAC singularizada en el Visto N°2 de la presente resolución, cumplen con los requisitos de forma establecidos por el artículo 30 bis de la Ley N° 19.300 para acogerla a trámite, correspondiendo a dos (2) organizaciones ciudadanas con personalidad jurídica que realizaron sus solicitudes dentro del plazo establecido, por lo que el análisis asociado a su procedencia debe centrarse en los requisitos de fondo establecidos por la misma disposición legal.

10. Que, en relación con los requisitos de fondo, se debe examinar si éstos se ajustan a lo dispuesto en el artículo 30 bis de la Ley N° 19.300, es decir, que el Proyecto genere cargas ambientales para las comunidades próximas. En este contexto, los incisos 6° y 7° del artículo 94 del Reglamento del SEIA, señalan que: *“Se entenderá que provocan cargas ambientales aquellos proyectos o actividades que generan beneficios sociales y que ocasionan externalidades ambientales negativas para las comunidades próximas durante su construcción, operación o cierre.*

Se considera que generan beneficios sociales aquellos proyectos o actividades o sus modificaciones que, como consecuencia de su construcción, operación o cierre, satisfacen alguna necesidad de la comunidad o reportan utilidad o provecho para las personas. Por su parte, se considera que generan externalidades negativas aquellos proyectos o actividades que generan impactos, afectaciones o alteraciones ambientales que afectan el bienestar social, las condiciones de vida de las comunidades próximas o a los ecosistemas.” (Énfasis agregado).

11. Que, de esta manera, se desprende de la normativa recién citada, se decretará la apertura de un proceso de participación ciudadana en una DIA, cuando el Proyecto genere cargas ambientales para las comunidades próximas, entendiendo que éstas son provocadas cuando se configuran los siguientes elementos copulativos:

- (i) Se generen beneficios sociales; y
- (ii) Se generen externalidades ambientales negativas en localidades próximas al proyecto, durante su construcción, operación o cierre.

12. Que, con la finalidad de uniformar criterios respecto al concepto de carga ambiental, se dictó el Oficio Ordinario D.E. N°202299102470, de fecha 02 de junio de 2022, de la Dirección Ejecutiva del SEA, que “Imparte instrucciones en relación al concepto de cargas ambientales para la aplicación del artículo 30 bis de la Ley N°19.300 y del artículo 94 del Decreto Supremo N°40, de 2012, del Ministerio de Medio Ambiente, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental” (en adelante e indistintamente, “Of. Ord. N°202299102470” o “Instructivo”). Para estos efectos, el Instructivo determina los conceptos de beneficios sociales y externalidades negativas.

13. Que, de acuerdo con lo establecido en los incisos 6° y 7° del artículo 94 del Reglamento del SEIA, es posible colegir que un proyecto que genera “beneficios sociales”, es aquel cuyas actividades o sus modificaciones (consecuencia de su construcción, operación o cierre), satisfacen alguna necesidad de la comunidad o reportan utilidad o provecho para las personas.

14. Que, en ese contexto, el Of. Ord. N°202299102470 establece, en su Sección 2 letra B., que se entenderá que tienen por objetivo satisfacer necesidades de la comunidad -y, por tanto, generar beneficios sociales- aquellos proyectos que se vinculan con:



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2168550054>

- (i) Actividades que satisfacen exigencias indispensables para la conservación de un bienestar mínimo de vida, tales como las necesidades de vivienda, y/o
- (ii) Actividades destinadas a satisfacer necesidades colectivas de manera regular y continua; es decir, actividades de servicio público. En este caso, si bien la noción de servicio público originalmente se relaciona con las diversas formas de *publicatio* o publicación -el Estado asume como tarea propia la gestión de una actividad reservada, asumiendo su titularidad de forma exclusiva - también se hará extensiva a las actividades prestadas por particulares que se encuentran sujetas a una concesión de servicio público.

15. Que, respecto del Proyecto en examen y según dispone la sección 1.5 de la DIA, Antecedentes Generales, el objetivo general del mismo es la construcción de un proyecto de carácter inmobiliario que otorgará una oferta habitacional y de equipamiento comercial y oficinas en la comuna de Concepción, a través de la construcción de 379 viviendas, 133 oficinas y 16 locales comerciales, en una superficie predial de 4.707,02 m², configurando con ello, el elemento asociado a la generación de beneficios sociales para la comunidad.

16. Que, precisamente, el Proyecto se vincula con actividades que satisfacen exigencias indispensables para la conservación de un bienestar mínimo de vida, como lo es suplir la demanda habitacional de la región mediante la disposición de nuevas unidades de vivienda y servicios según los antecedentes ya señalados en el considerando N°15. Lo anterior, se relaciona con la generación de beneficios sociales, en los términos señalados en el artículo 94 del Reglamento del SEIA, y de acuerdo a lo establecido en el Of. Ord. N°202299102470 citado previamente, por lo que concurre este primer elemento del concepto de cargas ambientales.

17. Que, con relación a que el Proyecto ocasione externalidades negativas en las comunidades próximas, el Of. Ord. N°202299102470 establece que las externalidades ambientales negativas se entenderán como aquellos eventuales impactos, afectaciones o alteraciones ambientales generadas con ocasión del proyecto o actividad que afectan el bienestar social o las condiciones de vida de las comunidades próximas. Al respecto, en relación a las comunidades próximas, el artículo 94 del Reglamento del SEIA establece que son *“aquellas ubicadas en el área donde se manifiestan los impactos ambientales del proyecto”*.

18. Que, de las características del Proyecto, conforme los antecedentes proporcionados en la DIA, es plausible indicar que este generará tales externalidades. Durante la fase de construcción, la cual tendrá una duración de 24 meses, se desarrollarán actividades relacionadas con movimientos de tierra y edificación que generarán emisiones atmosféricas, ruido y vibraciones, además de un incremento en el tránsito de vehículos pesados y maquinaria, lo que podría alterar el flujo vehicular local. Por su parte, durante la fase de operación, la magnitud de la oferta habitacional y comercial generará un flujo vehicular permanente y una mayor demanda sobre la infraestructura urbana del sector. En su conjunto, estas actividades podrían afectar, en mayor o menor grado, la calidad de vida o bienestar de las comunidades próximas.

19. Que, según los antecedentes que constan en el expediente de evaluación ambiental, específicamente en el Informe de caracterización de medio humano, las comunidades de los sectores Parque Ecuador y Castellón se encuentran dentro del área en la cual se manifestarán los impactos del Proyecto. Lo anterior, considerando que, uno de los criterios de definición del área de influencia del Proyecto corresponde, a un criterio territorial, mediante el parámetro de exposición a



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2168550054>

impactos sinérgicos por flujo vehicular pesado. En este sentido, se han incluido las vías donde se identifican asentamientos humanos consolidados, los cuales presentan susceptibilidad de afectación debido a la fricción entre el tránsito de obra y el uso residencial o peatonal.

20. Que, todo lo anteriormente señalado permite inferir que la afectación en la calidad de vida de las comunidades próximas será real y concreta circunstancia que justifica la apertura del proceso de participación ciudadana.

21. Que, a partir de los antecedentes expuestos se puede concluir que el Proyecto genera cargas ambientales para las comunidades próximas, por cuanto, en primer lugar, se cumple con el requisito de generar un beneficio social, debido a la relación directa existente entre el Proyecto y la satisfacción de necesidades básicas de la comunidad, como lo es suplir la demanda habitacional de la región mediante la disposición de nuevas unidades de vivienda y servicios, en los términos expresados en los Considerandos N° 16 de la presente resolución y, en segundo término, que se generarán externalidades ambientales negativas en localidades próximas al Proyecto, durante su construcción, las que se encuentran indicadas a modo de ejemplo en el Considerando N° 18 de la presente resolución, cumpliendo en consecuencia con los requisitos dispuestos en los incisos 6° y 7° del artículo 94 del Reglamento del SEIA, para ordenar la apertura de un proceso de participación ciudadana.

22. Que, consecuentemente, el SEA Biobío estima que existen justificaciones fundadas para proceder a otorgar la apertura de un período de Participación Ciudadana en el Proyecto denominado **"Edificios San Martín 777"**.

23. Que, de acuerdo al artículo 94 del Reglamento del SEIA *"La resolución que decrete la realización del proceso indicado en el inciso anterior se notificará mediante la publicación de un aviso en el Diario Oficial y en un diario o periódico de la capital de la región o de circulación nacional, según corresponda, a costa del Titular"*.

24. Que, en virtud de los antecedentes expuestos,

RESUELVO:

1. **ORDENAR la realización de un proceso de participación ciudadana**, por un plazo de 20 días, en el proceso de evaluación de la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto **"Edificios San Martín 777"**, cuyo Titular es Inmobiliaria y Constructora Concepción SpA, de acuerdo con lo señalado en los considerandos del presente acto administrativo.

2. **ORDENAR notificar**, a costa del titular del proyecto, el extracto de esta resolución adjunto a la misma, mediante la publicación en el Diario Oficial y en un diario o periódico de la capital de la región o de circulación nacional, según corresponda, conforme lo dispone el inciso 4° del artículo 94 del Reglamento del SEIA, en un plazo de 10 días hábiles contados desde la presente resolución.

3. **ORDENAR** al Titular informar por la vía más expedita a este Servicio, de la fecha en que se efectuará la publicación en el Diario Oficial.

4. **HACER PRESENTE** que el plazo de 20 días para la participación ciudadana se iniciará a contar de la fecha de la publicación del último aviso en el Diario Oficial y en un diario o periódico de la capital



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2168550054>

de la región o de circulación nacional, según corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 94 del Reglamento del SEIA.

5. ORDENAR al Titular la distribución de las copias necesarias para el proceso de participación ciudadana, de conformidad a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 84 del Reglamento del SEIA, las que deberán estar disponibles en dependencias de la I. Municipalidad de Concepción, el Gobierno Regional de la Región del Biobío, y de este Servicio, al menos con un día de anticipación a la publicación del aviso en el Diario Oficial y en un diario o periódico de la capital de la región o de circulación nacional, según corresponda.

6. REQUERIR a la Ilustre Municipalidad de Concepción para que, en coordinación con el Servicio de Evaluación Ambiental, proceda a colaborar con las actividades necesarias para llevar a cabo el proceso de participación ciudadana a realizar. Para lo cual, en razón de lo anterior, junto con proceder a la difusión del proceso de participación ciudadana, se solicita colaborar con la convocatoria de la comunidad ubicada en el área de influencia del proyecto, a fin de facilitar la participación ciudadana, en la evaluación ambiental de la DIA del proyecto antes individualizado.

7. HACER PRESENTE que contra el presente acto procede el recurso de reposición, en un plazo de 5 días hábiles, contados desde la notificación del presente acto administrativo.

ANÓTESE, PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE,

María Eliana Vega Fernández
Directora Regional
Servicio de Evaluación Ambiental
Región del Biobío

RMM/ARS/CUN/PHS/HPR/hpr

Distribución:

Inmobiliaria y Constructora Concepcion SpA (Titular)
I. Municipalidad de Concepción <nparra@concepcion.cl>
Solicitantes de participación ciudadana

CC:
Marcela Paola Vargas Escobar (Oficial de Partes)
Pamela Haro Sutherland (Coordinador PAC)
Expediente del proyecto Edificios San Martín 777
Archivo Servicio de Evaluación Ambiental Región del Biobío



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2168550054>