

Abril 2025

Señor
Sergio Sanhueza Triviño
Director Servicio de Evaluación Ambiental
Región de Los Lagos
Av. Diego Portales 2000 of. 401
PUERTO MONTT

**Mat. Solicita pronunciamiento respecto a
Consulta de Pertinencia de ingreso al SEIA
Centro Comercial Rosa Emilia.**

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, la empresa **Inversiones Millaquen Limitada** (en adelante “el Titular”, o “el proponente”) solicita su pronunciamiento respecto a la Consulta de Pertinencia para el ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental para la construcción de un Centro Comercial a ubicarse en calle Colón, comuna de Puerto Varas.

El proyecto Centro Comercial Rosa Emilia se emplazará en un terreno de 10.835,27 m², del cual será intervenido con la construcción 2.833,76 m². Este Centro Comercial se emplazará dentro de los límites del Plano Regulador Urbano de la Comuna de Puerto Varas cumpliendo con los usos permitidos.

Con la presente, acompaño a usted el análisis que la autoridad demanda para definir si lo que se somete a su consideración corresponde o no, sea ingresado al SEIA.

Sin otro particular, y en espera de una favorable acogida al análisis que le presento, le saluda atentamente,

Inversiones Millaquen Limitada

RUT: 76.481.090-2

Representante Legal

Sergio Pablo Marchessi Acuña

RUT: 12.550.573-2

CONTENIDO

1. ANTECEDENTES DEL TITULAR	3
2. ANTECEDENTES DEL PROYECTO O ACTIVIDAD.....	4
2.1 Descripción del proyecto o actividad.	4
2.2 Monto de la inversión.....	10
2.3 Lugar de ejecución del proyecto o actividad.....	10
2.4 Áreas colocadas bajo protección oficial.	13
2.5 Análisis de criterios que ameritan el Ingreso al SEIA.....	24
2.6 Layout del proyecto o actividad	29
3. CONCLUSIÓN	34

CONSULTA DE PERTINENCIA INGRESO AL SEIA DE CENTRO COMERCIAL ROSA EMILIA

El proyecto que se somete a esta consulta de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) corresponde a la construcción de un Centro Comercial en estructura a emplazarse en un terreno de 11.127 m², del cual será intervenido con la construcción 2.833,76m².

Este terreno está dentro el área urbana de la ciudad de Puerto Varas y se ubica en calle Colón, comuna de Puerto Varas, Región de Los Lagos.

En el presente documento se acompaña un análisis de la pertinencia que tienen las obras vinculadas a este proyecto de ser sometido al SEIA.

A objeto de desarrollar los principales aspectos que demanda la autoridad ante la realización de una consulta de pertinencia de ingreso al SEIA, nos haremos cargo de lo señalado en el Oficio Ord. N°131456, de fecha 12 de septiembre de 2013, preparado por la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, que imparte instrucciones sobre las consultas de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, mediante el “Instructivo sobre consultas de pertinencia de ingreso de proyectos o actividades o sus modificaciones al SEIA”.

Para contextualizar este análisis, a continuación, se presentan los antecedentes requeridos por la autoridad:

Conforme se indicará en esta presentación, se solicita confirmar que las obras descritas para materializar este proyecto no constituyen ninguna de las hipótesis o criterios para catalogarlas como un proyecto listado en el artículo 10 de la Ley N° 19.300 y del Artículo 3° del D.S. N° 40/2012 que reglamenta el SEIA, y que, por lo mismo que no tiene la obligación de ser ingresada a evaluación ambiental en el SEIA.

1. ANTECEDENTES DEL TITULAR

1.1 Identificación del proponente del proyecto o actividad.

Tabla 1 Antecedentes del titular	
Nombre de la empresa	Inversiones Millauquen Limitada
Rut	76.481.090-2
Giro	Alquiler de bienes inmuebles amoblados o con equipos y maquinarias
Domicilio	Av. Vicente Pérez Rosales 1.722, Puerto Varas
Ciudad	Puerto Varas
Representante Legal	Sergio Pablo Marchessi Acuña
R.U.T	12.550.573-2
Domicilio	Av. Vicente Pérez Rosales 1.722, Puerto Varas
Fono	+ 56 991572915

1.2 Datos de contacto necesarios para enviar la respuesta a carta de pertinencia:

Tabla 2 Contacto para pertinencia	
Contacto del Proyecto	Felipe Correa Concha
R.U.T.	16.366.453-4
Fono	+ 56 991572915
e-mail de contacto	Fcorrea@proop.cl

Los antecedentes que acreditan la vigencia de la sociedad que ejerce como titular del proyecto y la vigencia de la personería del representante legal, se adjuntan en Anexo 1 de la presente.

2. ANTECEDENTES DEL PROYECTO O ACTIVIDAD.

Tratándose de un proyecto o actividad nuevo:

Las obras vinculadas la construcción del Centro Comercial que se somete a esta consulta de pertinencia de ingreso al SEIA son nuevas, por lo que corresponde proporcionar la siguiente información:

2.1 Descripción del proyecto o actividad.

Indicar las principales obras y acciones para cada una de las etapas

Descripción del proyecto o actividad:

El proyecto que se somete a esta consulta de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) corresponde a la construcción de un Centro Comercial en estructura a emplazarse en un terreno de 11.127 m², del cual será intervenido con la construcción 2.833,76m².

Este terreno está dentro el área urbana de la ciudad de Puerto Varas y cumple con la normativa del Plano Regulador. El proyecto se ubica en calle Colón, comuna de Puerto Varas, Región de Los Lagos.

El centro Comercial contará con 19 locales comerciales, oficinas, terrazas, bodega y baños. El Proyecto contempla además área de estacionamiento de vehículos y bicicletas, según el plano de emplazamiento que se presenta más adelante.

En la imagen siguiente se detalla plano layout de las obras de este proyecto.

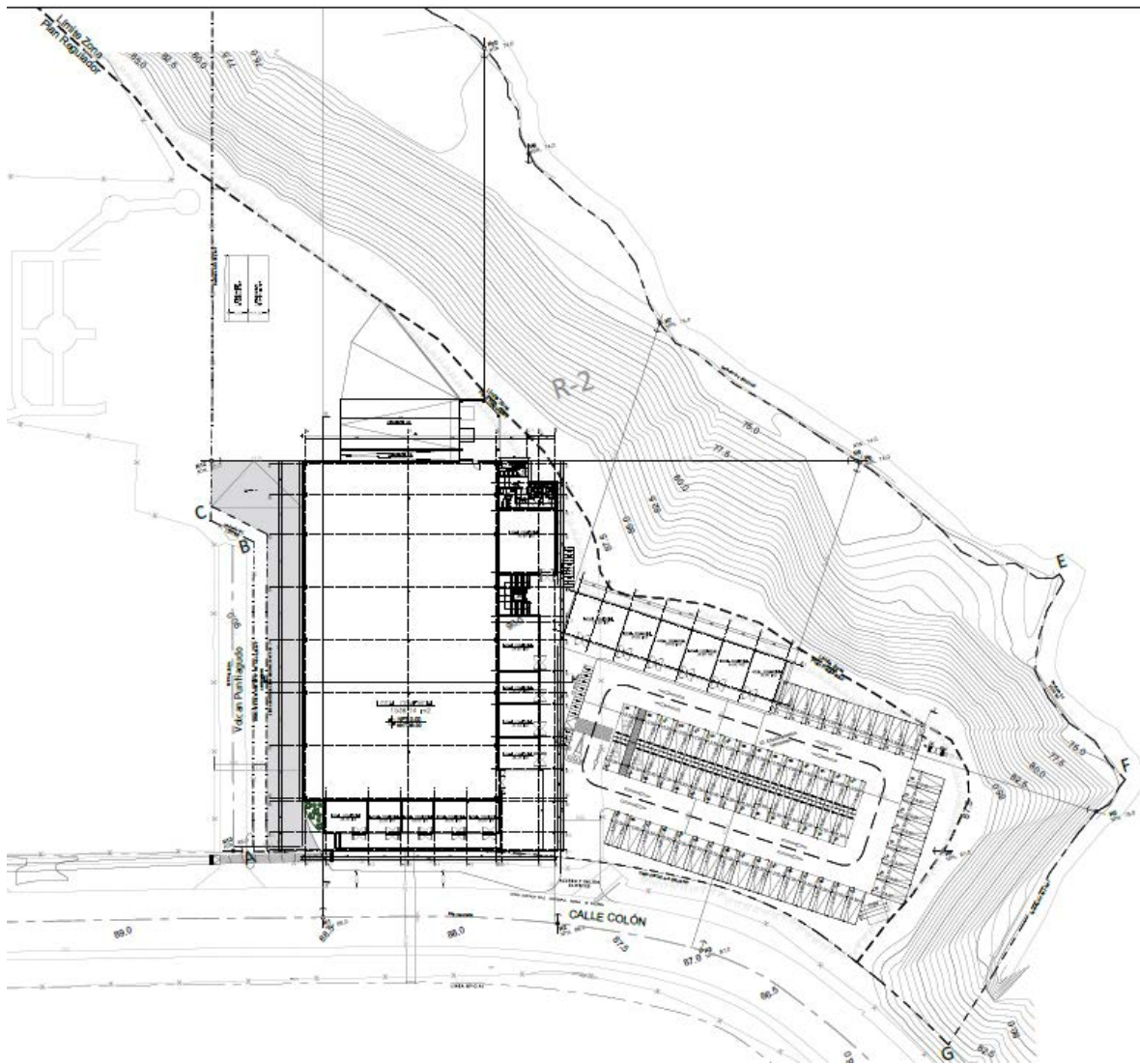


Imagen 1. Plano Layout de centro Comercial Rosa Emilia.

Como se indicó antes, el proyecto se emplazará dentro de los límites del Plan Regulador Urbano de la ciudad de Puerto Varas en una Zona clasificada como ZH-2, siendo compatible con el uso comercial considerado. Específicamente, según indica la Ordenanza del Plan Regulador la ZH-2 permite el uso residencial y equipamientos de escala regional, tales como salud, educación, culto, cultura, seguridad, administración, deporte, esparcimiento, comercio y servicios. El Terreno se muestra con pincho naranja en la imagen 2.



Imagen 2. Imagen muestra el sitio en que se ubicará el Centro Comercial (Pincho Naranjo).

Fase de construcción del proyecto:

En términos generales, la etapa de construcción del proyecto implica la realización de obras destinadas a la habilitación y construcción del Centro Comercial, tales como:

- Instalación de faenas (que es de carácter provisorio.)
- Construcción de 19 locales comerciales
- Construcción de baños
- Construcción de oficinas administrativas
- Habilidad de terrazas
- Habilidad de pasillos abiertos y pasillos cubiertos.
- Pavimentación de la losa de circulación
- Habilidad de estacionamientos

A continuación se detalla una tabla con las áreas a construir y la superficie que cada uno ocupará.

Tabla 3 Cuadro de Superficie				
Áreas		Piso 1 (m2)	Piso 2 (m2)	TOTAL
Local Nº1	Local Comercial	34,01		34,01
Local Nº2	Local Comercial	25		25
Local Nº3	Local Comercial	25		25
Local Nº4	Local Comercial	25		25
Local Nº5	Local Comercial	25		25
Local Nº6	Local Comercial	32,18		32,18
Local Nº7	Local Comercial	31,79		31,79
Local Nº8	Local Comercial	31,79		31,79
Local Nº9	Local Comercial	54,20		54,20
Local Nº10	Local Comercial	87,97		87,97
Local Nº11	Local Comercial	58,36		58,36
Local Nº12	Local Comercial	34		34
Local Nº13	Local Comercial	34		34
Local Nº14	Local Comercial	34		34
Local Nº15	Local Comercial	34		34
Local Nº16	Local Comercial	35,90		35,90
Local Nº17	Local Comercial	1.136,28		1.136,28
(A) Baños	Baños	34,58		34,58
(B) Trastiendas	Trastienda	318,19		318,19
© Oficinas	Oficinas	48,16		48,16
Local Nº18	Local Comercial		317,25	317,25
Local Nº19	Local Comercial		97,54	97,54
Terraza	Cubierta		22,83	22,83
Pasillo	Pasillo		27,69	27,69
Comedor	Oficina	7,92		7,92
Bodega	Bodega	11,09		11,09
Baños	Baños	11,10		11,10
Oficina	Oficina	7,89		7,92
Pasillo Administración	Pasillo	12,25		12,25
Pasillo cubierto Nº1	Pasillo	33,49		33,49
Pasillo cubierto Nº2	Pasillo	120,12		120,12
Andén cubierta	Pasillo	25,15		25,15
TOTAL A CONSTRUIR		2.368,45	465,31	2.833,76

En cuanto a los estacionamientos del centro comercial estos se detallan a continuación. La superficie destinada a estacionamiento de vehículos tendrá una capacidad para 63 móviles.

A partir de los factores fijados en el artículo 4.2.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en las siguientes Tablas se presenta la situación del proyecto, que da cuenta que se cumple con lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Tabla 4. Respecto de los Estacionamientos:

DESTINO	EXIGENCIA	CANTIDAD ESTC. EXIGIDOS	CANTIDAD ESTC. PROYECTADOS
ESTACIONAMIENTOS AUTOS			
CENTRO COMERCIAL 2.833,76 m ² / 63	1 c/63 m ²	45	63
TOTAL ESTACIONAMIENTOS AUTOS		45	63
ESTACIONAMIENTOS DISCAPACITADOS			
ESTACIONAMIENTOS PERSONAS CON DISC.	De 51 a 200 estacionamientos	3	3
ESTACIONAMIENTOS DE 30m²			
CENTRO COMERCIAL 2.823,18 m ²	De 3000 hasta 6000m ² son 4 estac.	2	2
TOTAL ESTACIONAMIENTOS 30 m²		2	2
ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS			
INC.1° ART. TRANS. DS109/2015	1C/2 EST. PROY.	23	34
TOTAL ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS		23	34

Como se ha indicado antes, los recintos destinados a equipamiento (locales comerciales y oficinas), posee una superficie total de 2.833,76m², lo que equivale a una carga de ocupación de 561 personas, tal como se presenta en la siguiente tabla, a partir de los factores fijados en el artículo 4.2.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Tabla 5. Locales comerciales y oficinas:

CARGA OCUPACIÓN			
DESTINO	SUPERFICIE (m ²)	NORMA / Art. 4.2.4. OGUC (m ² x persona)	TOTAL PERSONAS
SUPERMERCADO (SALA DE VENTAS)	1.136,28	3	379
TRASTIENDA	318,19	10	32
LOCALES COMERCIALES	1.016,99	10	102
PASILLOS	206,45	5	42
OFICINA	56,08	10	6
TOTAL			561
NIVEL DE EQUIPAMIENTO carga de ocupación superior a 250 y hasta 1000 personas			MENOR

En las imágenes siguientes se presentan unos 3D realizados para este proyecto.



Imagen 3. Imagen 3D Centro Comercial

Fase de operación del proyecto:

Siendo el proyecto un Centro Comercial no reviste más acciones que la mantención de estructuras, orden y aseo de las instalaciones.

Fase de abandono del proyecto:

Por la naturaleza del proyecto, se considera una vida útil indefinida, por lo que no se considera una fase de abandono del proyecto. Lo anterior debido a que las edificaciones serán sometidas a mantenimiento permanente para evitar el desgaste o deterioro de las estructuras.

2.2 Monto de la inversión

El monto de la inversión del proyecto será de U\$D 4.882.462.

2.3 Lugar de ejecución del proyecto o actividad

En la tabla a continuación se presenta la ubicación el proyecto.

Tabla 6 Ubicación del proyecto	
Región	Región de Los Lagos
Provincia	Llanquihue
Comuna	Puerto Varas
Dirección	Calle Colón a la altura del 1500

En la tabla a continuación, se presentan las coordenadas de la ubicación del Proyecto.

Tabla 7 Coordenada UTM Localización del Proyecto (DATUM WGS84) (USO 18)		
PUNTO	ESTE (m)	NORTE (m)
V1	670.357	5.422.311
V2	670.373	5.422.353
V3	670.368	5.422.361
V4	670.380	5.422.395
V5	670.391	5.422.378
V6	670.410	5.422.361
V7	670.416	5.422.330
V8	670.454	5.422.291
V9	670.431	5.422.273

El terreno en donde se emplazará el proyecto tiene un total de 11.127 m², del cual tendrá construido un total de 2.833,76m², y se encuentra ubicado en el área urbana de la ciudad de Puerto Varas, en calle Colón, en la comuna de Puerto Varas, Región de Los Lagos.

El centro Comercial contará con 19 locales comerciales, oficinas administrativas, terrazas, bodega y baños. El Proyecto contempla además área de estacionamiento de vehículos y bicicletas.

En las siguientes imágenes se muestra la ubicación del terreno, con respecto a su alrededor.



Imagen 4. Imagen ampliada de los alrededores del centro comercial.



Imagen 5. Imagen del terreno que será utilizado por centro comercial.

Respecto de la normativa territorial, la comuna de Puerto Varas actualmente cuenta con PRC vigente, el cual data del año 1990 y ha experimentado una serie de modificaciones en los años 1993, 1997, 2000, 2007 y 2011.

El proyecto sometido a su consideración se denomina “Centro Comercial Rosa Emilia”, que tiene como objetivo amparar actividad COMERCIAL dentro de los límites urbanos de la comuna de Puerto Varas tal como lo permite el uso de suelo que se establece en el Plan Regulador Comunal. En efecto, el predio del Proyecto se localiza en la zona H-2, que de acuerdo a la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal es compatible con el uso comercial. Específicamente se establece que la ZH-2 permite el uso residencial y equipamientos de escala regional, tales como salud, educación, culto, cultura, seguridad, administración, deporte, esparcimiento, comercio y servicios.

En la imagen 6 se muestra el terreno con pincho naranja.

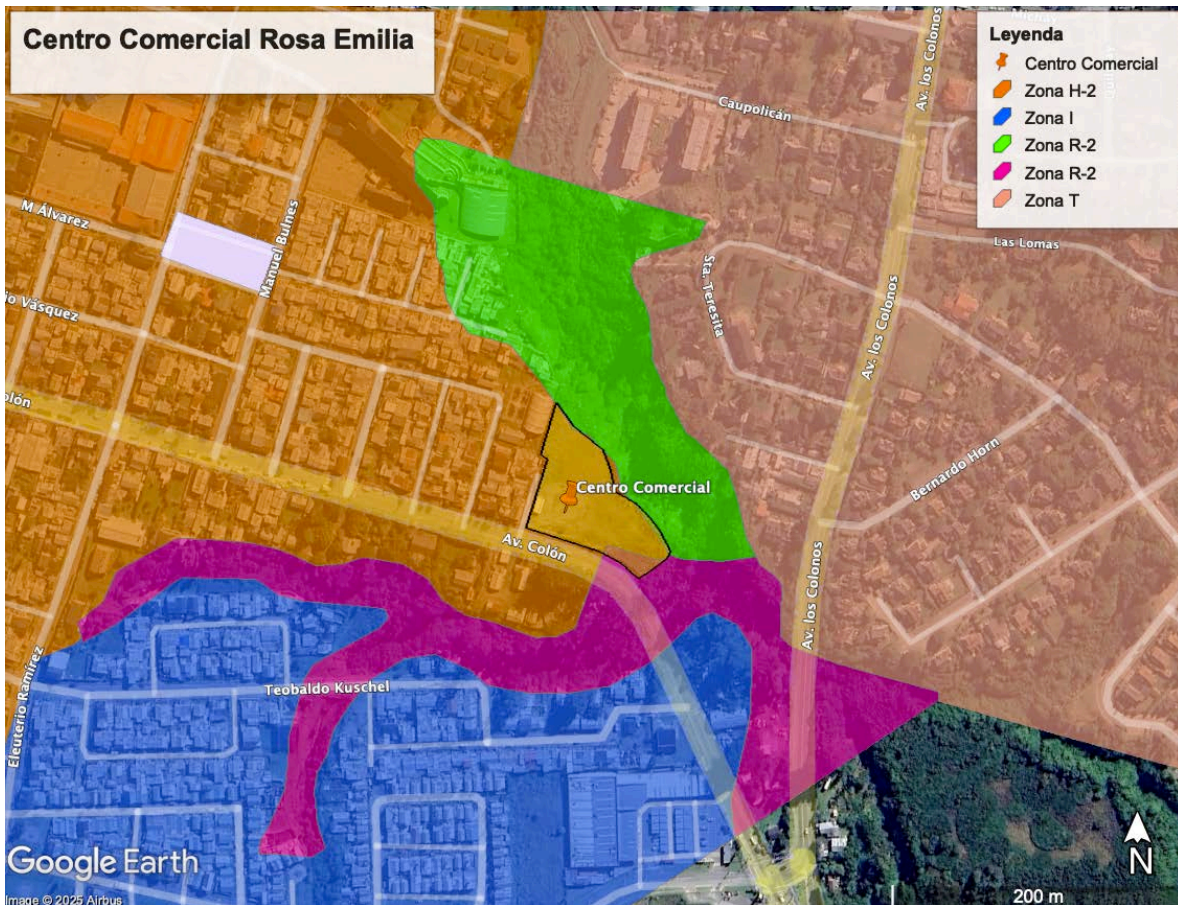


Imagen 6. Imagen de zona a ocupar por el proyecto llamada ZONA H-2 en color naranja.

El centro Comercial NO utilizará en ninguna de las fases del proyecto las zona delimitadas como R-2 (Zona Alto Riesgo para Asentamientos Humanos) en color verde en la imagen anterior, y R-6 (Zona destinada a la Protección de vertientes y cauces naturales de agua) en color granate.

2.4 Áreas colocadas bajo protección oficial.

En los términos que indica el artículo 3º letra p) del reglamento del SEIA y el Ord. N° 130844/13, de 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA, que “Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”, el proyecto que se propone habilitar no considera la ejecución de obras, programas o actividades en áreas colocadas bajo protección oficial, salvo en lo concerniente a la ZOIT que se analizará en particular.

A continuación, se presenta las Áreas Protegidas más próximas al proyecto:

Tabla 8 Listado de áreas protegidas de la región y su distancia con el proyecto			
Región	Nombre de la Unidad	Superficie (ha)	Distancia al Proyecto ¹ (km)
Los Lagos	Parque Nacional Puyehue	106.772	82
	Parque Nacional Vicente Pérez Rosales	253.568	38
	Parque Nacional Alerce Andino	39.255	32
	Parque Nacional Hornopirén	66.195	72
	Parque Nacional Corcovado	400.010	201
	Parque Nacional Chiloé	42.567	126
	Reserva Nacional Llanquihue	33.972	24
	Monumento Natural Lahuén Ñadi	200	8,28
	Monumento Natural Islotes de Puñihuil	8,64	111
	Área Marina Costera Protegida Fiordo Comau - San Ignacio de Huinay	414,55	120
	Área Marina Costera Protegida Lafken Mapu Lahual	4.463	95
	Parque Nacional Pumalín Douglas Tompkins	402.392	91
	Reserva Marina Pullinque	773,03	99
	Reserva Marina Putemún	753,10	138
	Reserva Nacional Futaleufú	12.065	229
	Santuario de la Naturaleza Parque Pumalín	288.689	91
	Reserva Forestal Lago Palena	49.391	294
	Santuario de la Naturaleza Alerzales existentes en el Fundo Potrero de Anay	6.224,24	146
	Santuario de la Naturaleza Bosque fósil de Punta Pelluco	4,00	20
	Santuario de la Naturaleza Isla Kaikué-Lagartija	0,75	60
Santuario de la Naturaleza Humedales Río Maullín	8.096	5,2	
ZOIT Lago Llanquihue		Inserto dentro de ZOIT	
Humedal urbano La Marina	2,0	0,7	

¹ Los kilómetros indicados en la Tabla son lineales, por tanto, no considera rutas establecidas ni accidentes geográfico, por lo que las distancias, en todos los casos, son mayores.

Tabla 8 Listado de áreas protegidas de la región y su distancia con el proyecto			
Región	Nombre de la Unidad	Superficie (ha)	Distancia al Proyecto ¹ (km)
	Humedal urbano Marina Sur	2,3	1,1
	Humedal urbano Quebrada Honda (aun no declarado protegido)	2,31	0,02

Humedales Urbanos

Como se indica en la Tabla 8, el proyecto está fuera de los límites de los humedales oficialmente protegidos, en este caso el Humedal La Marina y Humedal Marina Sur, tal como se muestra en la siguiente imagen:



Imagen 7. Imagen de zona a ocupar por el proyecto en relación a los humedales protegidos oficialmente más cercanos.

Independiente de lo indicado antes, en la comuna de Puerto Varas hay otros humedales urbanos que aún están en trámite para su reconocimiento oficial, los que sin embargo, de igual forma tienen

la condición de protección por el mero hecho de estar dentro del área urbana, como se analizará más adelante.

Uno de estos humedales corresponde al Humedal Urbano Quebrada Honda², el cual colinda con el sitio en que se ubicaría el proyecto .

A continuación, se muestra la ubicación del humedal Quebrada Honda con los límites asignados en proceso de reconocimiento oficial en que este se encuentra.



Imagen 8. Imagen de zona a ocupar por el proyecto en relación al Humedal Quebrada Honda.

² <https://sistemahumedales.mma.gob.cl/HumedalesUrbanos/DetailsPublico/91>

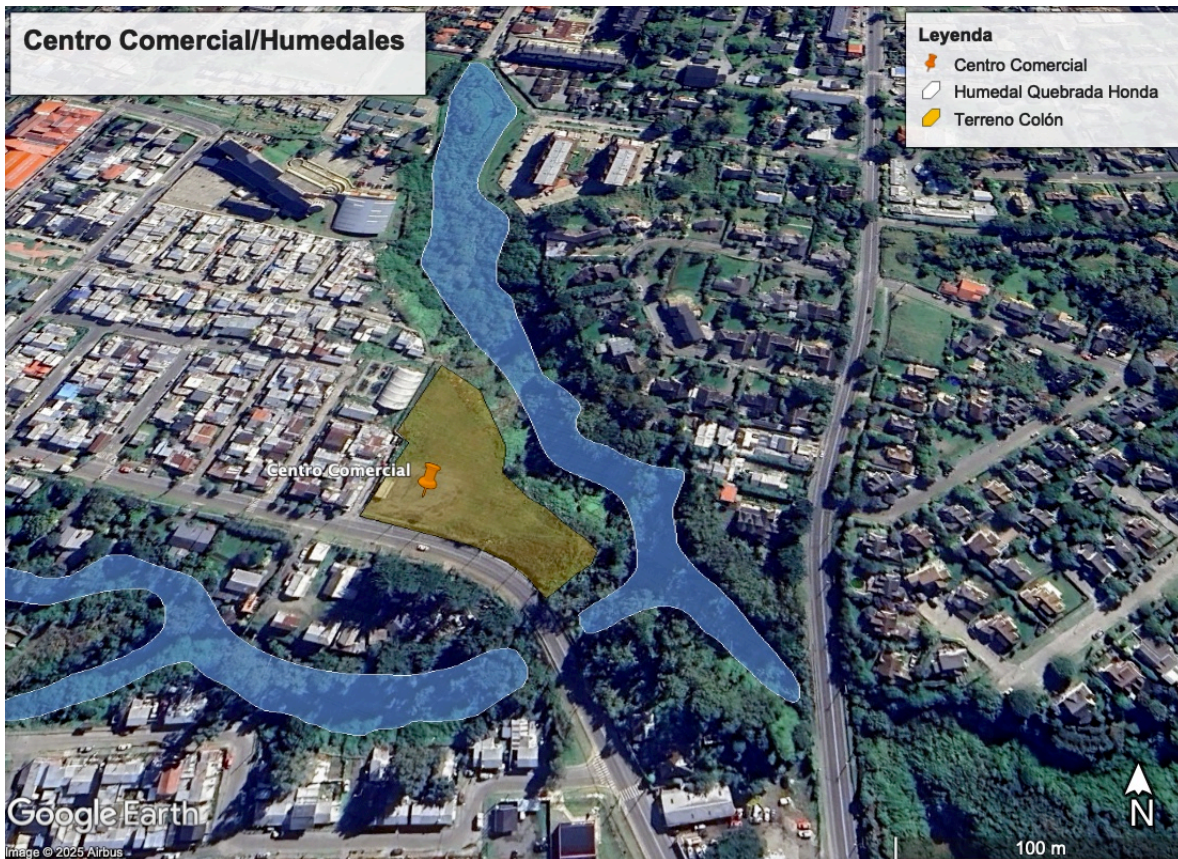


Imagen 9. Acercamiento de la Imagen de la zona a ocupar por el proyecto en relación al Humedal Quebrada Honda.

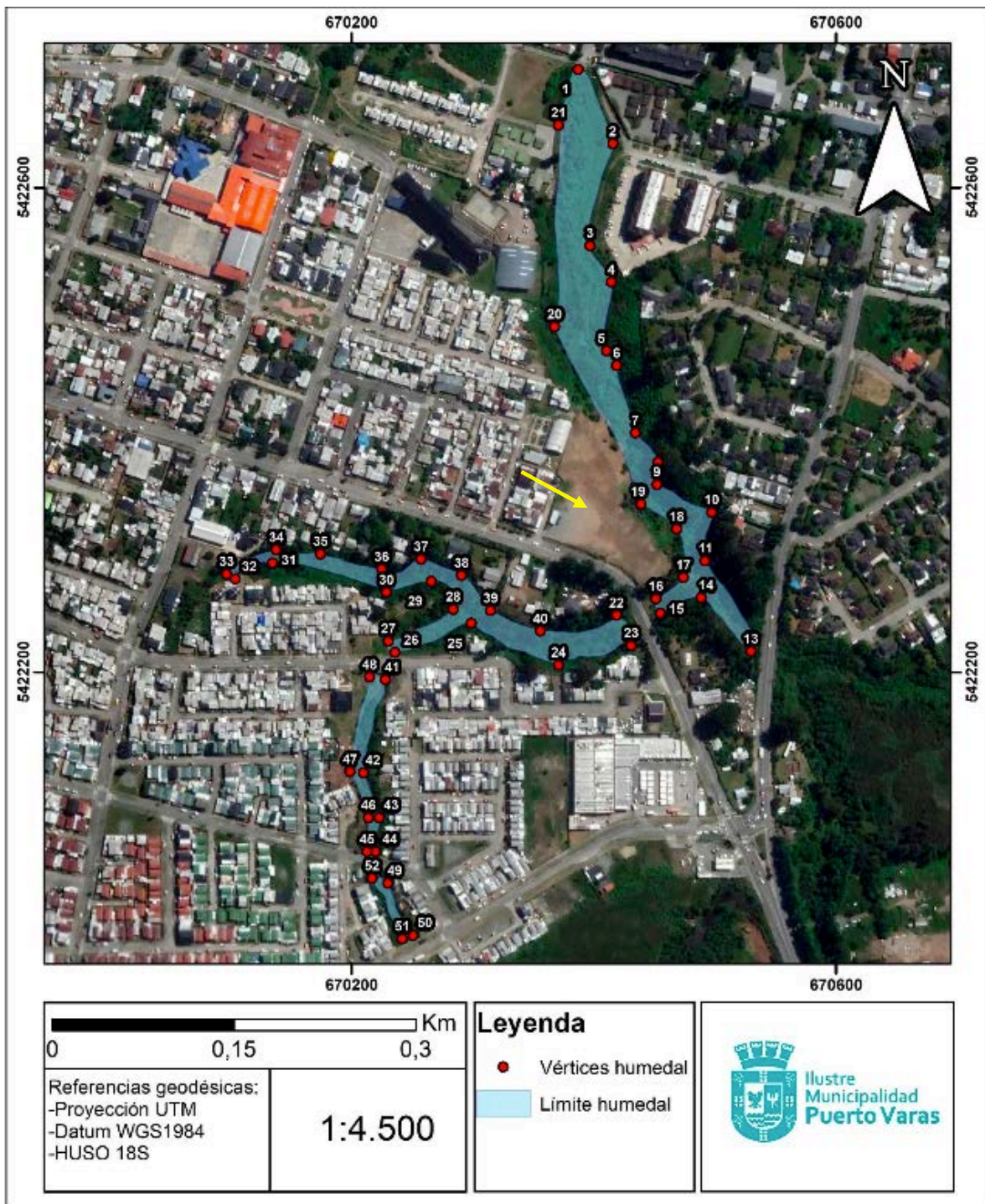


Imagen 10. Mapa del polígono que delimita al humedal urbano Quebrada Honda y sus respectivos vértices. Con la flecha amarilla se muestra el sitio de emplazamiento del proyecto³.

³ <https://sistemahumedales.mma.gob.cl/HumedalesUrbanos/DetailsPublico/91>

En consecuencia, el proyecto se encontrará emplazado fuera de los límites de los humedales oficialmente protegidos y de los humedales urbanos que, aun cuando no cuentan con protección oficial aún, se consideran igualmente como área protegida, como es el caso del Humedal Quebrada Honda.

Considerando la condición de humedal protegido del Humedal Quebrada Honda, el proyecto no generará ningún tipo de intervención dentro de sus límites ni en el entorno inmediato. Como medida que garantiza lo señalado, previo a la construcción del Centro Comercial, el sitio será completamente cercado, de modo que la construcción siempre se enmarque en el sitio del proyecto. En este mismo contexto, el proyecto no generará ningún tipo de descargas hacia el humedal urbano Quebrada Honda, dado que el abastecimiento de agua será proporcionado por la empresa sanitaria, lo mismo que el tratamiento y descarga de las aguas servidas generadas, no afectando en ningún momento las condiciones naturales del Humedal.

Finalmente, el proyecto cumple con el uso del suelo que contempla el Plan Regulador Comunal.

Zona de Interés Turístico.

Tal como se indica en la Tabla 5, el proyecto se encuentra dentro del límite de la Zona de Interés Turístico ZOIT Lago Llanquihue, que fue establecida como tal mediante el Decreto N°202100128 del 28 de julio del 2021 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.

Antes de entrar en el análisis de la relación del proyecto con la ZOIT Lago Llanquihue, se hace necesario poner el contexto que la autoridad establece al respecto.

ZOIT en el SEIA

De acuerdo a lo indicado en la Minuta Técnica sobre los conceptos de “Áreas colocadas bajo protección Oficial” y “Áreas Protegidas” en el marco del Sistema de Evaluación Ambiental que se acompaña en el Ord. D.E. N°130844 del 2013, se distingue entre las Áreas Colocadas bajo Protección Oficial las Zonas de Interés Turístico (ZOIT). Al respecto, en este mismo documento se hacen las siguientes definiciones:

- a. Para el caso de la ejecución de obras, programas o actividades que se realizan en una ZOIT, se debe analizar caso a caso si una determinada ZOIT ha sido declarada como tal en consideración a elementos o componentes ambientales que constituyen condiciones especiales para la atracción turística.
- b. Por otra parte, en el punto 2.2 de la Minuta, respecto de la ejecución de Obras, Programas o Actividades en áreas puesta bajo protección oficial en el marco del SEIA, se indica que *“el legislador no ha pretendido que todos los proyectos, sin importar su envergadura (magnitud y duración), deban someterse al SEIA”*. Lo señalado significa que no, por el mero hecho de ubicarse dentro de una ZOIT, el proyecto deba necesariamente someterse al SEIA.
- c. Por lo anterior, cuando se contemple ejecutar obras, programas o actividades en un área puesta bajo protección oficial, debe necesariamente aplicarse un criterio para determinar si se justifica que dicha obra, programa o actividad deba obtener una calificación ambiental.

- d. En particular, debe considerarse la envergadura y los potenciales impactos del proyecto, en relación al objeto de protección del área protegida, de manera que el ingreso al SEIA tenga sentido y reporte beneficios concretos en términos de prevención de impactos adversos.

En consecuencia, para analizar si el proyecto del Centro Comercial Rosa Emilia, que se ubica dentro de los límites de la ZOIT Lago Llanquihue, corresponde sea sometida al SEIA, se debe determinar primero, si este proyecto genera afectación ambiental a los objetivos de protección declarados en la ZOIT en términos de su envergadura y potenciales impacto que este pudiera tener sobre los objetivos de protección declarados.

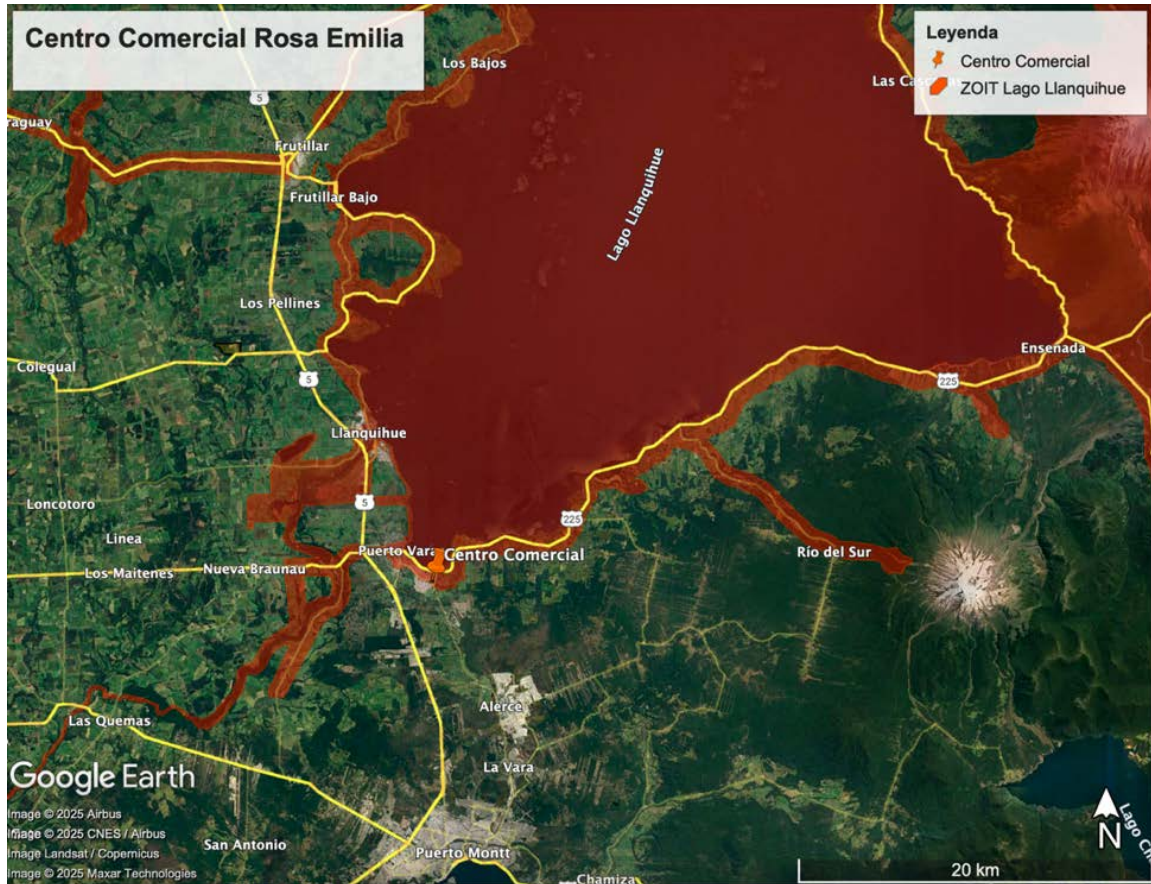


Imagen 11. En naranja de la ZOIT completa de Lago Llanquihue en relación al proyecto.

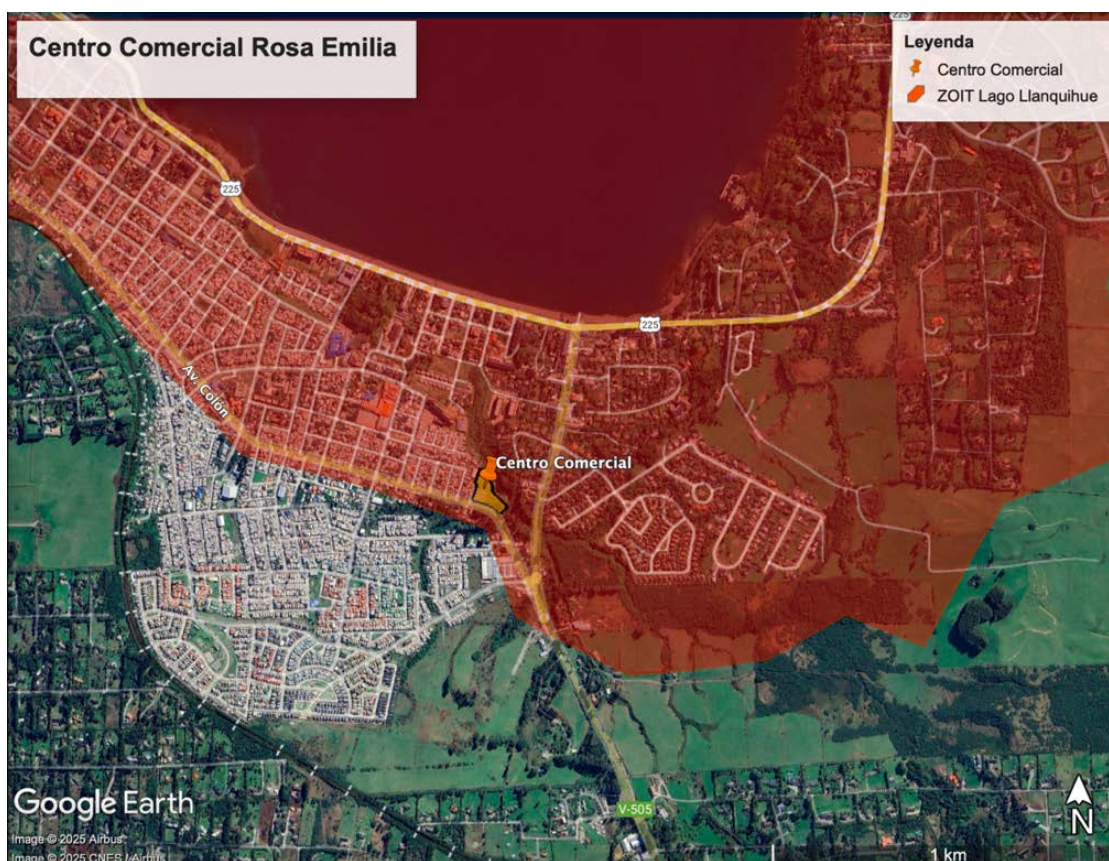


Imagen 12. En naranja la ZOIT de Lago Llanquihue en relación al proyecto que se muestra con el terreno.

Antes de entrar en el análisis de la relación del proyecto con la ZOIT Llanquihue, se hace necesario poner el contexto que la autoridad establece al respecto.

La declaratoria de ZOIT Lago Llanquihue se funda en las condiciones especiales para la atracción turística el cual focaliza las inversiones del sector público y/o promover las inversiones del sector privado en dicho territorio.

Como se puede apreciar en las imágenes precedentes, la ZOIT Lago Llanquihue abarca una considerable superficie de la Provincia de Llanquihue, territorio que queda conformado por parte de las comunas de Llanquihue, Puerto Octay, Puerto Varas y Frutillar, en la Región de Los Lagos.

En el decreto N° N°202100128 del 28 de julio del 2021 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, que crea esta ZOIT, señala que se consideraron especialmente relevantes atractivos como los Lagos Llanquihue, Rupanco y Todos los Santos, el Parque Nacional Vicente Pérez Rosales, el Volcán Osorno, los Ríos Maullín y Petrohué; a los cuales se suman los atractivos culturales ligados a la Colonización Alemana y la Cultura Mapuche Huilliche.

Habiendo establecido el contexto antes indicado, a continuación, se desarrolla el análisis particular de la relación de la ZOIT Lago Llanquihue con el proyecto.

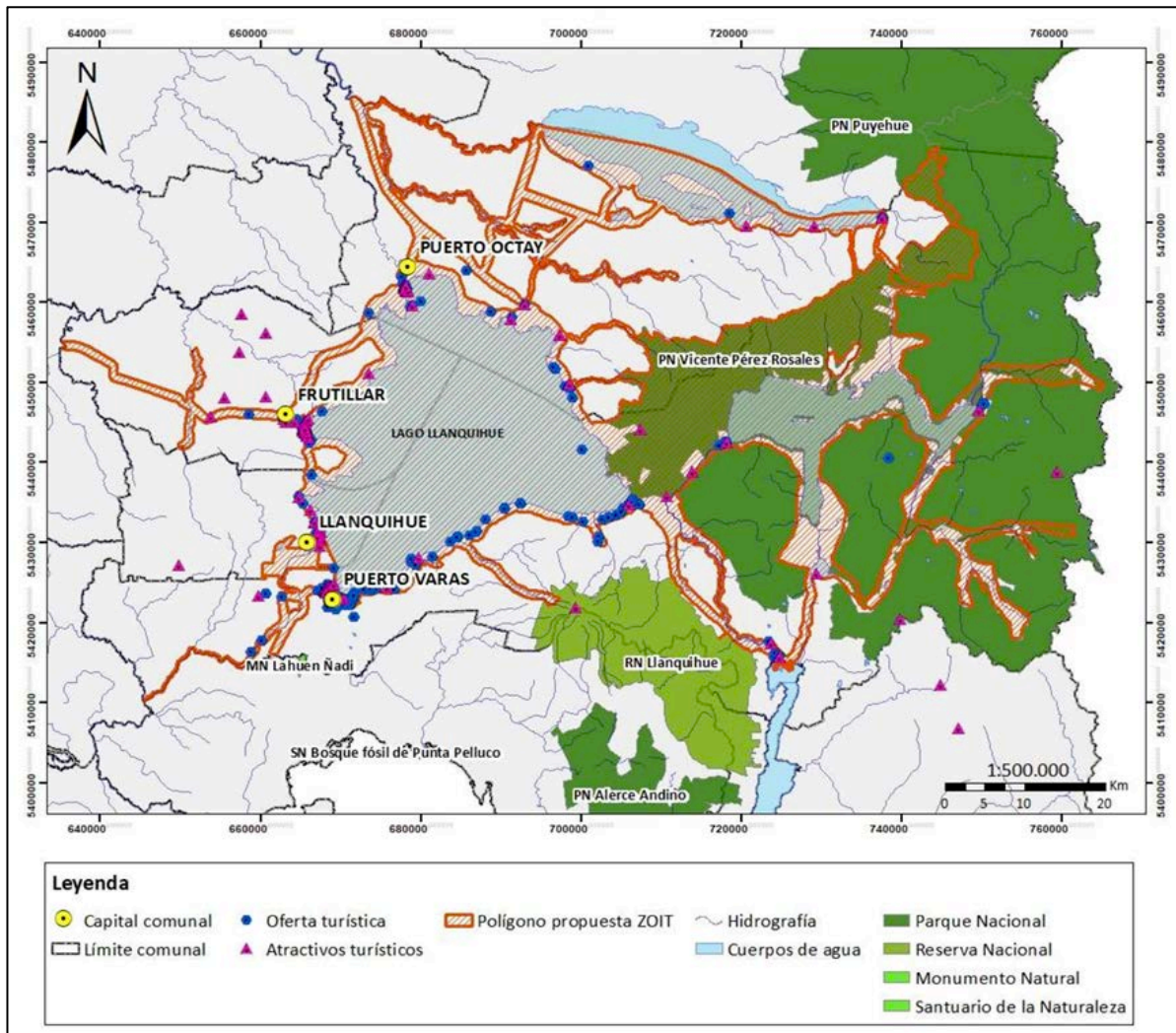


Imagen 13. Mapa que especifica los atractivos turísticos que son objetos de protección de la ZOIT.

Como se aprecia en el mapa de la imagen 12, el proyecto se desarrolla dentro del área urbana de la ciudad de Puerto Varas, donde convive con sectores poblacionales inmediatos y, dada la envergadura del proyecto en relación a la superficie que tiene la ZOIT no afecta los objetivos de protección declarados en la ZOIT.

Si bien el Humedal Quebrada Honda no forma parte de los atractivos turísticos y naturales que define la ZOIT, se estima que en el futuro este podría ser incorporado a la ZOIT, por lo que el proyecto reitera su especial intención en salvaguardar dicho humedal de cualquier intervención que pudiera derivar de su construcción y operación.

Zona Saturada:

Por otra parte, y aunque no se trata de una zona protegida, el proyecto se encuentra dentro de alguna saturada declarada Macrozona Centro Norte declarada saturada para MP2,5 de la Región de Los Lagos, tal como se muestra en la siguiente imagen.

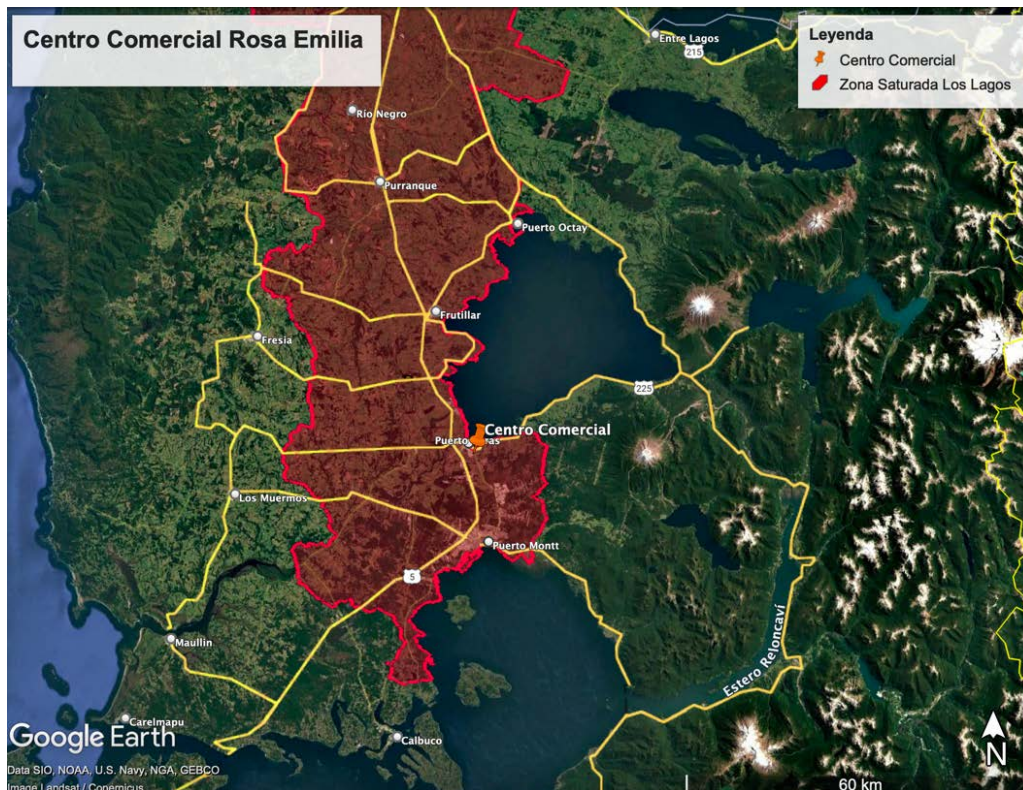


Imagen 14. En rojo se muestra el área saturada y en naranja la ubicación del Centro Comercial.

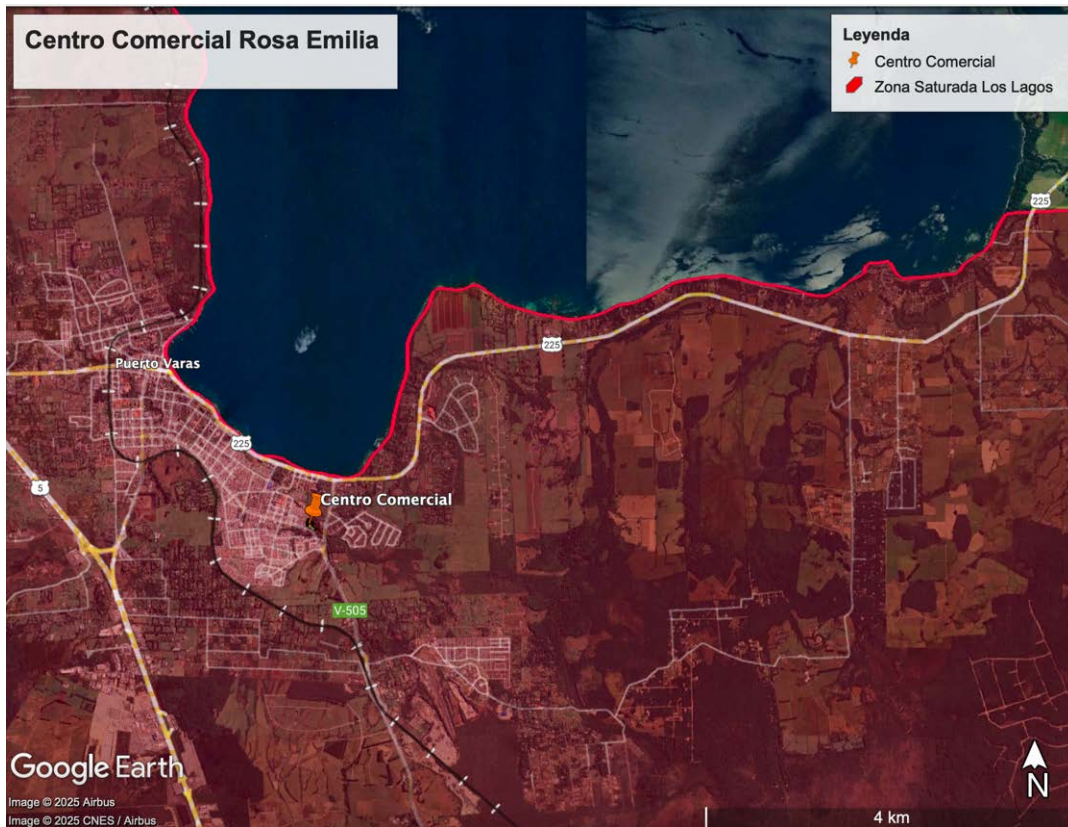


Imagen 15. En rojo se muestra el área saturada y en naranja la ubicación del Centro Comercial.

Dada la envergadura y naturaleza del proyecto, este no es incidente en potenciar la contaminación de la Zona Saturada. El proyecto dará pleno cumplimiento a todo aquello que le sea aplicable cuando esté vigente el Plan de Descontaminación Ambiental (PDA).

2.5 Análisis de criterios que ameritan el Ingreso al SEIA

En la tabla a continuación, se presenta un análisis completo sobre el artículo 3º del Reglamento del SEIA.

Tabla 9 Análisis artículo 3º, Reglamento SEA	
<u>Tipología Proyecto Artículo 3º Reg. SEIA</u>	<u>Aplicabilidad al Proyecto</u>
a) Acueductos, embalses o tranques y sifones que deban someterse a la autorización establecida en el artículo 294 del Código de Aguas.	Por la naturaleza del proyecto, esta letra no aplica
b) Líneas de transmisión eléctrica de alto voltaje y sus subestaciones.	Por la naturaleza del proyecto, esta letra no aplica
c) Centrales generadoras de energía mayores a 3 MW.	Por la naturaleza del proyecto, esta letra no aplica
d) Reactores y establecimientos nucleares e instalaciones relacionadas.	Por la naturaleza del proyecto, esta letra no aplica

Tabla 9 Análisis artículo 3º, Reglamento SEA	
<u>Tipología Proyecto Artículo 3º Reg. SEIA</u>	<u>Aplicabilidad al Proyecto</u>
e) Aeropuertos, terminales de buses, camiones y ferrocarriles, vías férreas, estaciones de servicio, autopistas y los caminos públicos que puedan afectar áreas protegidas.	Por la naturaleza del proyecto, esta letra no aplica
f) Puertos, vías de navegación, astilleros y terminales marítimos.	Por la naturaleza del proyecto, esta letra no aplica
g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.	El proyecto se encuentra dentro del límite urbano de la comuna de Puerto Varas de acuerdo a Plan Regulador vigente de la comuna, por lo que este literal no aplica.
<p>h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.</p> <p>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 presenten alguna de las siguientes características:</p> <p>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;</p> <p>h.1.2. Que del lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales;</p> <p>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;</p> <p>o</p> <p>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”.</p>	<p>El Proyecto se emplaza en la comuna de Puerto Varas, y el proyecto se emplazará en una zona saturada según lo establecido en el D.S. 24/2020 MMA (Declara Zona Saturada por material particulado MP2,5 como concentración de 24 horas, a las comunas de San Pablo, Río Negro, Purranque, Puerto Octay, Frutillar, Llanquihue, Puerto Varas y Puerto Montt, en la región de Los Lagos).</p> <p>En lo pertinente al literal, el proyecto no corresponde a proyectos industriales ni inmobiliarios que define el literal h.1.</p> <p>h.1.1. El proyecto se emplaza dentro de la zona urbana en una clasificación de suelo normado por el instrumento de planificación territorial que permite el uso planteado, sin requerir de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas.</p> <p>h.1.2. El proyecto no incorpora al dominio nacional de uso público vías expresas o troncales.</p> <p>h.1.3. El proyecto ocupa una superficie de poco más de una hectárea, de las cuales solo 2.833,76m² estarán construidos. No se contempla la construcción de viviendas.</p> <p>h.1.4. El proyecto no contempla la construcción de edificios de uso público.</p> <p>Por lo anterior, no le es aplicable el criterio de</p>

Tabla 9 Análisis artículo 3º, Reglamento SEA	
<u>Tipología Proyecto Artículo 3º Reg. SEIA</u>	<u>Aplicabilidad al Proyecto</u>
	la letra h), y en consecuencia, se descarta.
i) Proyectos de desarrollo minero, incluidos los de carbón, petróleo y gas, comprendiendo las prospecciones, explotaciones, plantas procesadoras y disposición de residuos y estériles, así como la extracción industrial de áridos, turba o greda.	Por la naturaleza del proyecto, esta letra no aplica
j) Oleoductos, gasoductos, ductos mineros u otros análogos.	Por la naturaleza del proyecto, esta letra no aplica
k) Instalaciones fabriles, tales como metalúrgicas, químicas, textiles, productoras de materiales para la construcción, de equipos y productos metálicos y curtiembres, de dimensiones industriales.	Por la naturaleza del proyecto, esta letra no aplica
l) Agroindustrias, mataderos, planteles y establos de crianza, lechería y engorda de animales, de dimensiones industriales.	Por la naturaleza del proyecto, esta letra no aplica
m) Proyectos de desarrollo o explotación forestales en suelos frágiles, en terrenos cubiertos de bosque nativo, industrias de celulosa, pasta de papel y papel, plantas astilladoras, elaboradoras de madera y aserraderos, todos de dimensiones industriales.	Por la naturaleza del proyecto, esta letra no aplica
n) Proyectos de explotación intensiva, cultivo y plantas procesadoras de recursos hidrobiológicos.	Por la naturaleza del proyecto, esta letra no aplica
ñ) Producción, almacenamiento, transporte, disposición o reutilización habituales de sustancias tóxicas, explosivas, radioactivas, inflamables, corrosivas o reactivas.	Por la naturaleza del proyecto, esta letra no aplica
o) Proyectos de saneamiento ambiental, tales como sistemas de alcantarillado y agua potable, plantas de tratamiento de agua o de residuos sólidos de origen domiciliario, rellenos sanitarios, emisarios submarinos, sistemas de tratamiento y disposición de residuos industriales líquidos o sólidos.	Por la naturaleza del proyecto, esta letra no aplica
p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, humedales, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección	Respecto de este numeral, como ya se ha indicado, el proyecto consiste en la construcción de un centro comercial emplazado en el área urbana de Puerto Varas, con uso del suelo H-2 que permite el uso residencial y equipamientos de escala regional, tales como salud, educación,

Tabla 9 Análisis artículo 3º, Reglamento SEA	
<u>Tipología Proyecto Artículo 3º Reg. SEIA</u>	<u>Aplicabilidad al Proyecto</u>
oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.	<p>culto, cultura, seguridad, administración, deporte, esparcimiento, <u>comercio</u> y servicios. Cabe hacer presente que fue establecida como tal mediante el Decreto N°202100128 del 28 de julio del 2021, por lo que cuando se dicta como tal, el Plan Regulador Comunal ya existía, con lo que la ZOIT implícitamente reconoce los uso de suelo del instrumento de Planificación Territorial. Por otra parte resulta evidente que tanto por envergadura como por la propia naturaleza del proyecto, este no afecta los objetivos de protección turística resguardados por la ZOIT.</p> <p>En relación a humedales protegidos, en Puerto Varas existen 3 humedales oficialmente protegidos siendo los más cercanos al proyecto los Humedales La Marina y La Marina Sur, ambos distantes del proyecto.</p> <p>En consecuencia, este literal no le aplica al proyecto como causal de ingreso al SEIA.</p>
q) Aplicación masiva de productos químicos en áreas urbanas o zonas rurales próximas a centros poblados o a cursos o masas de aguas que puedan ser afectadas.	Por la naturaleza del proyecto, esta letra no aplica.
r) Proyectos de desarrollo, cultivo o explotación, en las áreas mineras, agrícolas, forestales e hidrobiológicas que utilicen organismos genéticamente modificados con fines de producción y en áreas no confinadas.	Por la naturaleza del proyecto, esta letra no aplica.
s) Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie.	<p>Como ya se ha indicado en el cuerpo de este documento, el proyecto se emplaza dentro de los límites del área urbana de la ciudad de Puerto Varas, por lo que su ubicación está regulada por un instrumento de planificación territorial. Sin embargo, en efecto el proyecto colinda con el Humedal Quebrada Honda, que por tratarse de un humedal urbano adquiere la condición de protección de acuerdo a este literal.</p> <p>Antes de entrar en el análisis particular, es necesario dejar establecido que el proyecto está fuera de los límites del humedal y su entorno inmediato, enmarcándose en el uso del suelo</p>

Tabla 9 Análisis artículo 3º, Reglamento SEA

<u>Tipología Proyecto Artículo 3º Reg. SEIA</u>	<u>Aplicabilidad al Proyecto</u>
	<p>definido por el Plan Regulador Urbano. Es decir, en el caso del proyecto, no se asume solo el hecho de que las obras del proyecto se realizan fuera de los límites reconocidos del humedal, sino también de su entorno inmediato, que el proyecto tampoco interviene y que se relaciona ecosistémicamente con el humedal propiamente tal.</p> <p>A este respecto, debe señalarse que el Proyecto no interviene ni directa ni indirectamente el humedal ni su entorno inmediato. En efecto, previo a su construcción, el área del proyecto será completamente cercada, de modo que las obras de construcción y posterior operación queden aisladas de cualquier intervención del entorno del humedal, y consecuentemente, del humedal mismo.</p> <p>De igual forma se aclara que para el abastecimiento de agua potable y descarga de aguas residuales se hará a través de la empresa sanitaria.</p> <p>Para precisar sobre este punto, de lo señalado por el literal, ninguna obra y objetivos del proyecto implica el relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida en el borde del humedal.</p> <p>Otro aspecto que vemos relevante de considerar, es que el área en que se ubicará el proyecto, es un área con fuerte intervención antrópica actual, en donde por años ha operado como sitio de estacionamientos de buses que prestan el servicio de locomoción colectiva intercomunal. Al cercar el sitio de modo que no haya posibilidades de acción antrópica sobre el entorno inmediato del humedal, se asegura que este siga prestando sus servicios ecosistémicos, dado que, en relación a la condición actual, no</p>

Tabla 9 Análisis artículo 3º, Reglamento SEA	
<u>Tipología Proyecto Artículo 3º Reg. SEIA</u>	<u>Aplicabilidad al Proyecto</u>
	<p>habrá cambios en la estructura y funcionamiento del humedal y que afecten a sus componentes bióticos (flora, vegetación y fauna), sus interacciones o sus flujos ecosistémicos.</p> <p>En consecuencia, lo señalado en este literal no aplica al proyecto.</p>
t) Obras que se concesionen para construir y explotar el subsuelo de los bienes nacionales de uso público, en virtud del artículo 37 del Decreto con Fuerza de Ley No 1, de 2006, del Ministerio del Interior, que fija el texto refundido de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.	Por la naturaleza del proyecto, esta letra no aplica.

2.6 Layout del proyecto o actividad

✓ Demarcación de instalaciones existentes (si las hubiere)

Actualmente en el predio no hay instalaciones existentes, ya que se trata de un proyecto nuevo. En la imagen se muestra la zona donde se habilitará la captación y restitución, para tener una referencia, pero en la actualidad no existen instalaciones.



Imagen 16. En la imagen se muestra el sitio en donde se emplazará el proyecto.

- ✓ Cuadros de superficies o volúmenes según corresponda:
 - i. Superficie del predio en el cual se ubicará el proyecto o actividad.
 - ii. Superficie y/o volúmenes que será intervenida por el proyecto o actividad específica asociados a obras y/o acciones.

El terreno en donde se emplazará el proyecto tiene un total de 11.127 m² del cual tendrá construido un total de 2.833,76m², ubicado en calle Colón, comuna de Puerto Varas, Región de Los Lagos.

El centro Comercial contará con 19 locales comerciales, oficinas administrativas, terrazas, bodega y baños. El Proyecto contempla además área de estacionamiento de vehículos y bicicletas.

A continuación se detalla una tabla con las áreas a construir y sus m2.

Tabla 10 Cuadro de Superficie				
Áreas		Piso 1 (m2)	Piso 2 (m2)	TOTAL
Local Nº1	Local Comercial	34,01		34,01
Local Nº2	Local Comercial	25		25
Local Nº3	Local Comercial	25		25
Local Nº4	Local Comercial	25		25
Local Nº5	Local Comercial	25		25
Local Nº6	Local Comercial	32,18		32,18
Local Nº7	Local Comercial	31,79		31,79
Local Nº8	Local Comercial	31,79		31,79
Local Nº9	Local Comercial	54,20		54,20
Local Nº10	Local Comercial	87,97		87,97
Local Nº11	Local Comercial	58,36		58,36
Local Nº12	Local Comercial	34		34
Local Nº13	Local Comercial	34		34
Local Nº14	Local Comercial	34		34
Local Nº15	Local Comercial	34		34
Local Nº16	Local Comercial	35,90		35,90
Local Nº17	Local Comercial	1.136,28		1.136,28
(A) Baños	Baños	34,58		34,58
(B) Trastiendas	Trastienda	318,19		318,19
© Oficinas	Oficinas	48,16		48,16
Local Nº18	Local Comercial		317,25	317,25
Local Nº19	Local Comercial		97,54	97,54
Terraza	Cubierta		22,83	22,83
Pasillo	Pasillo		27,69	27,69
Comedor	Oficina	7,92		7,92
Bodega	Bodega	11,09		11,09
Baños	Baños	11,10		11,10
Oficina	Oficina	7,89		7,92
Pasillo Administración	Pasillo	12,25		12,25
Pasillo cubierto Nº1	Pasillo	33,49		33,49
Pasillo cubierto Nº2	Pasillo	120,12		120,12
Andén cubierta	Pasillo	25,15		25,15
TOTAL A CONSTRUIR		2.368,45	465,31	2.833,76

En figura siguiente se detalla plano layout del Proyecto

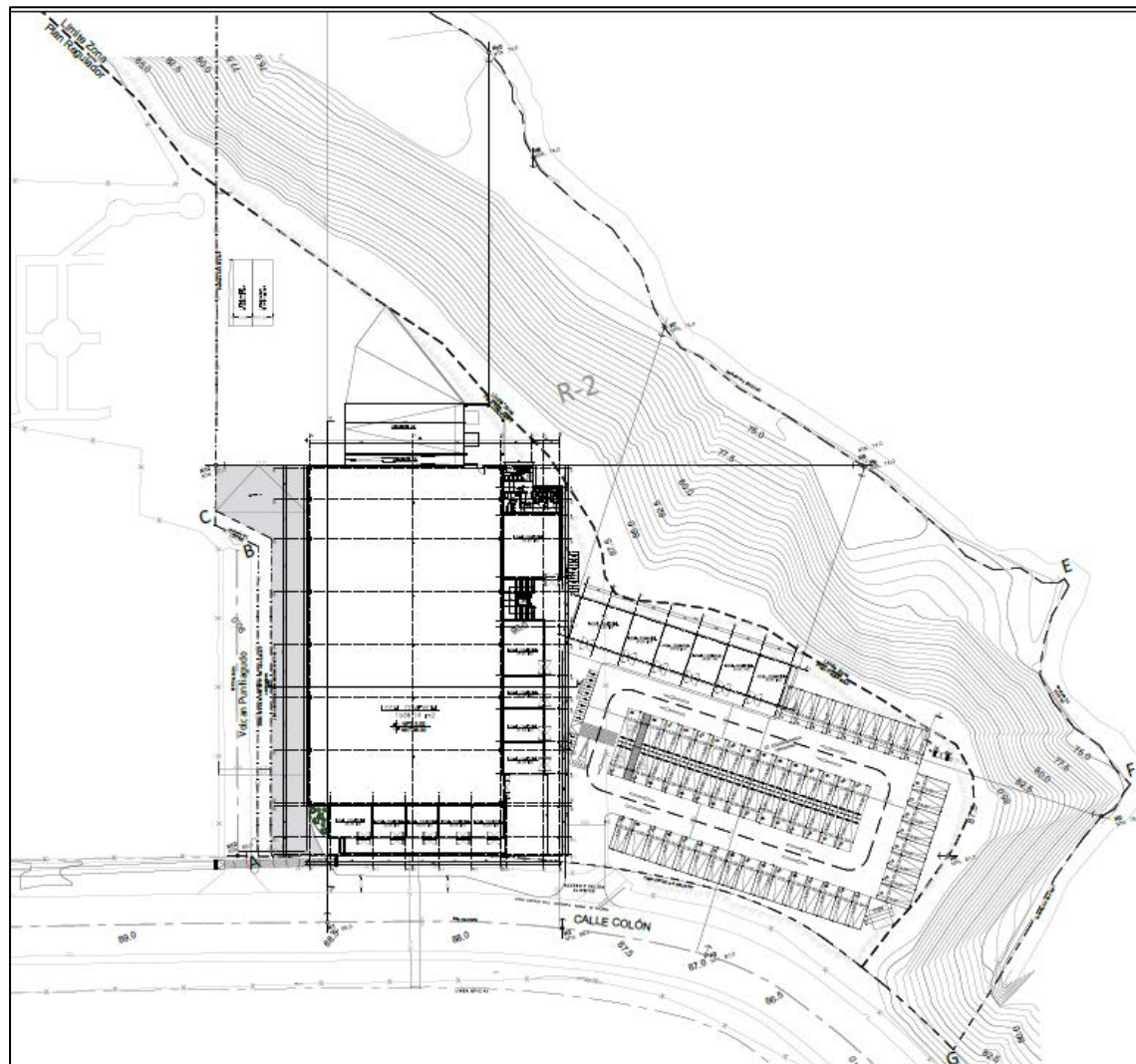


Imagen 17. Plano Layout Centro Comercial

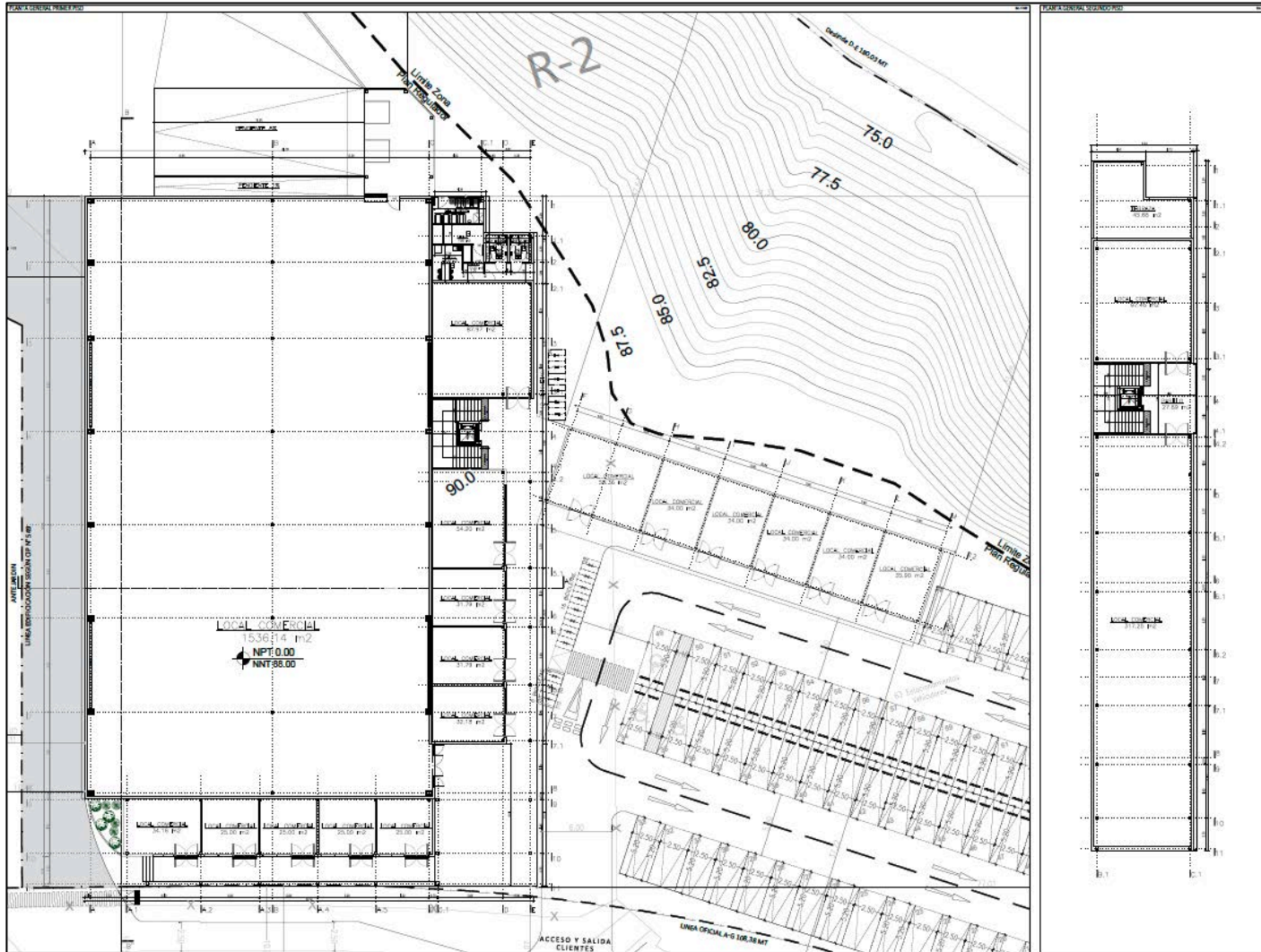


Imagen 18. Plano Layout Centro Comercial

3. CONCLUSIÓN

En consideración a los antecedentes presentados en este documento, y al análisis efectuado siguiendo los criterios establecidos por el Instructivo OF. ORD. DJ. N° 131456 de 12 de septiembre de 2013, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental para la pertinencia de someter al SEIA un proyecto, se estima que la habilitación del Proyecto no requiere ser sometido al SEIA, debido a que no cumplen con los criterios de proyecto que se indican en el Art. 3° del reglamento del SEIA.

No obstante, lo anterior, entendemos que es la autoridad competente, en este caso el SEA de la Región de Los Lagos, quien debe pronunciarse al respecto, por lo que ponemos los antecedentes señalados a su consideración para su pronunciamiento.

ANEXO 1
DOCUMENTOS LEGALES

ANEXO 2

PLANOS CENTRO COMERCIAL