

REPUBLICA DE CHILE
SERVICIO DE EVALUACION AMBIENTAL
REGION DE LA ARAUCANIA

MATERIA: Pertinencia de ingreso al SEIA Proyecto “Condominio Newen”, comuna de Villarrica.

RESOLUCIÓN EXENTA N° (ver número y fecha digital en el costado izquierdo del documento)

TEMUCO,

VISTOS:

1. Lo dispuesto en la Ley 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, modificada por la Ley 20.417 que crea el Ministerio, el Servicio de Evaluación Ambiental y la Superintendencia de Medio Ambiente; en el Decreto Supremo N° 40 de 2012, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental; (“RSEIA”); en la Ley 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Resolución N° 7 de 2019, de la Contraloría General de La República, que fija normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón; y las demás normas aplicables al proyecto.
2. El Ord. N° 131456 de 2013 de 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”.
3. El D.S. N° 389 de 30 de mayo de 2017, publicado en el Diario Oficial el 7 de junio de 2017, que Declara Zona de Interés Turístico Araucanía Lacustre por parte del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.
4. La consulta de pertinencia ID 2020 – 12741 de fecha 28 de agosto de 2020, de la iniciativa denominada “Condominio Newen”, presentada por Inmobiliaria y Constructora NuevaVida Cinco Ltda., representada legalmente por el Sr. Lorenzo Dubois Enríquez.

CONSIDERANDO:

1. Que, con fecha 28 de agosto de 2020, el titular Inmobiliaria y Constructora NuevaVida Cinco Ltda. representada legalmente por el Sr. Lorenzo Dubois Enríquez, consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“SEIA”), de la iniciativa denominada “Condominio Newen”.
2. Que, el proyecto en consulta presenta las siguientes características:
 - 2.1. Se emplazará en calle Segunda Faja El Volcán, Lote B5-b4, S/N°, zona urbana de la comuna de Villarrica, Provincia de Cautín, Región de La Araucanía, dentro de la zona Z-4E, de acuerdo al Plan Regulador Comunal de Villarrica, aprobado a través de la Resolución N° 16/1992 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la Secretaría Regional Ministerial IX Región de La Araucanía, donde se permite el uso de suelo para viviendas. Las coordenadas UTM referidas al Datum WGS 84 – Huso 18, de los vértices del área de emplazamiento del proyecto corresponden a:

Vértice	Norte	Este
A	5.645.939	739.611
B	5.645.905	739.709
C	5.645.813	739.677
D	5.645.847	739.584
E	5.645.857	739.588
F	5.645.864	739.584

- 2.2. Contempla la construcción de un proyecto inmobiliario en condominio mediante la edificación de 200 departamentos distribuidos en 4 edificios de 50 departamentos cada uno y su correspondiente urbanización en una superficie total de terreno de 10.069,44 m², que estará compuesto por las siguientes obras:
 - 200 departamentos; 39 departamentos tipo 3C (56,98 m²), 40 departamentos tipo 2B (49,12 m²), 80 departamentos tipo 2A (44,77 m²), 40 departamentos 3B-2 (52,95 m²) y 1 departamento tipo 2C (62 m²);
 - 149 estacionamientos vehiculares para residentes y 5 para visitas, en total 154 estacionamientos para el proyecto;
 - 77 estacionamientos para bicicletas;

- 2 áreas verdes;
- 1 salón de eventos;
- 1 local comercial;
- Portería;
- Enfermería;
- Vía de acceso desde calle Segunda Faja El Volcán hasta el proyecto.

2.3. Las superficies a utilizar para cada obra asociada al proyecto se presentan en la siguiente tabla:

Tipo Superficie	Superficie (m ²)
Superficie Edificios	2.308,86
Portería	14,42
Salón de eventos	136,00
Enfermería	12,53
Local Comercial	35,25
Vías de acceso, estacionamientos y áreas verdes	7.562,38
Total superficie neta	10.069,44
Área pública	55,00
Total superficie bruta	10.124,44

- 2.4. El condominio cuenta con factibilidad de agua potable y alcantarillado de la empresa sanitaria Aguas Araucanía S.A., según da cuenta el Certificado de Factibilidad N° F-2020-0785 adjunto.
- 2.5. De acuerdo al estudio paisajístico presentando y adjunto Anexo 4 de la consulta de pertinencia, se da cuenta que la valorización del conjunto de atributos permite determinar que la zona presenta un valor paisajístico bajo-medio, lo cual está determinado por ser un área altamente antropizada, compuesta principalmente de especies herbáceas y arbustivas introducidas y sectores aledaños ya urbanizados e intervenidos, por lo que no se contempla introducir elementos nuevos que no existan en la actualidad en dicho paisaje. Cabe indicar que existen ciertos elementos que elevan la calidad visual del paisaje del área de emplazamiento del proyecto, los que se encuentran fuera del predio, como lo es el Volcán Villarrica; sin embargo, la implementación del proyecto inmobiliario no obstruirá su vista. De acuerdo a lo anterior, el valor del paisaje, de acuerdo a la vegetación y morfología de los componentes centrales, no se verán afectados por el proyecto, y, por ende, no afectará los componentes que la ZOIT pretende proteger.
3. Que, de acuerdo al catastro de atractivos turísticos de SERNATUR, el proyecto no se ubicará en y tampoco próximo a algún atractivo turístico u objeto de protección ambiental que dio origen a la declaratoria de la ZOIT Araucanía Lacustre; así se localizará a aproximadamente 1,6 km de lago Villarrica y a 1,7 km de la costanera de Villarrica, lugares que no serán intervenidos por las partes, obras o acciones del proyecto.
4. Que, de acuerdo a la ubicación del proyecto establecida en la consulta de pertinencia, éste se encuentra fuera de la cuenca del Lago Villarrica, zona declarada saturada por clorofila "a", transparencia y fósforo disuelto.
5. Que, la Ley 19.300 indica en su artículo 8° que “[l]os 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). Por su parte, el artículo 10 del cuerpo legal anteriormente 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 encuentran su desarrollo a nivel reglamentario en el artículo 3 del RSEIA.
6. Que, para efectos de despejar en la especie si la iniciativa “Condominio Newen”, debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se ha tenido a la vista la siguiente tipología del artículo 3 del RSEIA:
- 6.1. Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita (Art. 3 letra p), D.S. N° 40 de 2012).
7. Que, para emitir pronunciamiento respecto del proyecto presentado, necesariamente se debe tener presente, respecto de la Declaratoria de la ZOIT Araucanía Lacustre, que:
- 7.1.1. La Ley 20.423 que crea el Sistema Institucional para el Desarrollo del Turismo, publicada en el Diario Oficial el 12 de febrero de 2010, define en su Título IV un nuevo régimen legal para las Zonas de Interés Turístico, cuya declaración será realizada por medio de un Decreto Supremo del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, previo acuerdo del Comité de Ministros del Turismo, informe del Servicio Nacional de Turismo e informes vinculantes de los municipios cuyos territorios, o parte de ellos, se vean afectados por aquella.

- 7.1.2. De acuerdo al Artículo 13 de la Ley 20.423 *“Los territorios comunales, intercomunales o determinadas áreas dentro de éstos, que tengan condiciones especiales para la atracción turística y que requieran medidas de conservación y una planificación integrada para promover las inversiones del sector privado, podrán ser declarados Zonas de Interés Turístico”*.
- 7.1.3. En este caso, la Declaración de ZOIT de las comunas de Villarrica y Pucón se realizó mediante la Resolución de SERNATUR N° 547 de 2003, cuyo artículo primero señala *“Que las comunas de Pucón y Villarrica gozan de una dotación privilegiada de recursos naturales, lo que las ha transformado en un importante destino turístico nacional (...)”* de lo que se desprende que los componentes ambientales de esa declaración se relacionan con la preservación, y cuidado de ciertos recursos naturales que son importantes atractivos turísticos para esa zona, entre los cuales se destaca el Lago Villarrica y sus playas.
- 7.1.4. Que posteriormente, el Decreto N° 389 de fecha 30 de mayo de 2017, que Declara Zona de Interés Turístico Araucanía Lacustre por parte del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo en sus considerandos N° 5 y N° 6, respectivamente, establece:

“Que Araucanía Lacustre es un destino posicionado y de relevancia a nivel nacional, que cuenta con gran cantidad de atractivos naturales y culturales entre los cuales destacan volcanes, lagos, ríos, playas, termas, parques nacionales y cultura mapuche, que en conjunto le permiten al visitante disfrutar de una amplia gama de actividades directamente relacionadas con deporte aventura, naturaleza, sol y playa e intereses especiales.”

“Que, el Plan de Acción propuesto por la parte solicitante identifica como condiciones especiales para la atracción turística, las actividades de trekking, ski y termas asociadas a Volcanes, Turismo de naturaleza en Parques Nacionales, las actividades recreativas y deportivas asociadas a lagos y ríos y productos turísticos asociados a la cultura Mapuche, la cual ha conservado su identidad, costumbres y creencias y otorga a la zona un sello distintivo.”

8. Que, mediante Oficios SEA Instructivos N° 130844 de 2013 y N° 161081 de 2016 se pronuncian sobre los proyectos o actividades emplazados en o próximos a áreas protegidas y establecen que, para determinar si requiere ingresar a evaluación ambiental, se debe realizar un análisis previo sobre si las partes, obras o acciones son susceptibles de causar impacto ambiental, considerándose como criterio la envergadura y los potenciales impactos en relación al objeto de protección con el fin de reportar beneficios en la prevención de impactos.
9. Que, de acuerdo a lo indicado en el proyecto *“Condominio Newen”*, y a juicio de esta repartición, se debe tener presente que:
- 9.1. El proyecto se ubica en un sector urbano, específicamente en la zona Z-4E del Plan Regulador Comunal de Villarrica donde se permite el uso de suelo para viviendas, por lo cual se enmarca dentro de la regulación establecida por el instrumento de planificación vigente;
- 9.2. En el predio urbano particular donde se proyecta su emplazamiento no se presentan atractivos turísticos o condiciones especiales para la atracción turística y tampoco se localiza cercanas a ellas, según antecedentes del catastro de atractivos turísticos de SERNATUR; además, de acuerdo al Estudio de Paisaje adjunto, el valor del paisaje, de acuerdo a la vegetación y morfología de los componentes centrales, no se verán afectados por el proyecto. De acuerdo a lo anterior, el proyecto en consulta no generará efectos sobre los objetos de protección contenidos en la ZOIT Araucanía Lacustre.
- 9.3. Se emplazará fuera de la cuenca del Lago Villarrica, declarada saturada por clorofila *“a”*, transparencia y fósforo disuelto, por tanto, no se generarán nuevos aportes individuales o cargas contaminantes a la zona saturada.
10. Que, el artículo 26 del RSEIA regula las consultas de pertinencias de ingreso al SEIA señalando que *“[...] los proponentes podrán dirigirse al Director Regional o al Director Ejecutivo del Servicio, según corresponda, a fin de solicitar un pronunciamiento sobre si, en base a los antecedentes proporcionados al efecto, un proyecto o actividad, o su modificación, debe someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. La respuesta que emita el Servicio deberá ser Comunicada a la Superintendencia”*.
11. Que, como es posible desprender del tenor de la norma antes citada, el presente acto corresponde a una declaración de juicio, constancia o conocimiento, el cual, sobre la base de los antecedentes proporcionados por el proponente, da cuenta de una opinión, sobre si el Proyecto presentado debe o no ingresar de forma obligatoria al SEIA¹⁻². De esta forma, la opinión que emite el SEA no otorga derechos, ni menos aún

¹ Ordinario 131.456/2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA, pp. 6.

² Contraloría General de la República, Dictamen N° 75.903 de 2014.

autorización para ejecutar las obras consultadas³ y, por consiguiente, el presente acto administrativo no exime al Proponente del cumplimiento de la normativa ambiental y la obtención de las autorizaciones sectoriales necesarias para la ejecución del proyecto.

12. Que, según lo expuesto anteriormente,

RESUELVO:

1º.- DECLARAR, que el proyecto “**Condominio Newen**”, presentado por Inmobiliaria y Constructora NuevaVida Cinco Ltda., ***no está obligado a ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental***, toda vez que no cumple con la condición de ingreso establecida en la letra p), artículo 3 del D.S. N°40/2012, Reglamento del SEIA. Lo anterior, es sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales que se requieran, las que deberán ser tramitadas y aprobadas ante los servicios públicos pertinentes previo a su ejecución.

2º.- La presente resolución no es una autorización, sino un pronunciamiento que se ha emitido sobre la base de los antecedentes entregados por usted, por lo cual, cualquier omisión, error o inexactitud que acuse su consulta, es de su exclusiva responsabilidad, así como el ingreso obligado al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

3º.- Se hace presente que proceden en contra de la presente Resolución los Recursos Administrativos establecidos en la Ley N° 19.880, esto es, los Recursos de Reposición y Jerárquico, ambos regulados en el artículo 59 de la misma Ley, sin perjuicio de las demás formas de revisión de los actos administrativos que procedan. El plazo para interponer dicho Recurso es de 5 días contados de la notificación del presente acto, sin perjuicio de la interposición de otros Recursos que se estimen procedentes. Se hace presente que conforme al artículo 22 de la Ley N°19.880, *“los interesados podrán actuar por medio de apoderados, entendiéndose que éstos tienen todas las facultades necesarias para la consecución del acto administrativo, salvo manifestación expresa en contrario. El poder deberá constar en escritura pública o documento privado suscrito ante notario”*. En caso de que el Recurso sea interpuesto por el representante legal del titular del proyecto, se deberá acompañar fotocopia legalizada de la escritura pública donde conste tal calidad y el certificado de vigencia de los poderes, el que no podrá tener una antigüedad superior a seis meses a la fecha de su presentación.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.

**ANDREA FLIES LARA
DIRECTORA REGIONAL
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN DE LA ARAUCANÍA**

DRL/CCN/DUS

Distribución:

- Sr. Lorenzo Dubois Enríquez – correo electrónico: lorenzo@dubois.cl; proyectos.20417@gmail.com

C.c.

- Superintendencia de Medio Ambiente – Oficina Regional Araucanía
- Ilustre Municipalidad de Villarrica
- Expediente proyecto indicado
- Oficina de Partes SEA Región de La Araucanía

³ 2° Tribunal Ambiental (2018), Rol N° R-153-2017, con. 128°: “[...] corresponde aclarar que la respuesta a una consulta de pertinencia en rigor no otorga derechos, pues se limita a emitir un juicio al tenor de los antecedentes entregados por el proponente”.