

**REPÚBLICA DE CHILE  
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL  
REGIÓN DE LOS RÍOS**

**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE  
INGRESO AL SEIA, PROYECTO  
"CONDOMINIO KRAHMER".**

**RESOLUCIÓN EXENTA Nº 041**

**Valdivia, 31 MAY 2018**

**VISTOS:**

1. La Carta s/n ingresado con fecha 08 de febrero de 2018, ante la Dirección Regional de Los Ríos del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante "SEA"), mediante la cual, el señor Cristian Paulsen Dillems, en representación de Inmobiliaria Providencia Ltda. (en adelante "el Proponente") consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del proyecto "Condominio Krahmer" (en adelante "el Proyecto").
2. La Carta Nº 042, de fecha 10 de abril de 2018, de la Dirección Regional de Los Ríos del SEA, mediante la cual solicita aclaraciones y/o antecedentes adicionales al proponente, respecto de la consulta de pertinencia indicada en el visto anterior.
3. La Carta s/n ingresada con fecha 02 de mayo de 2018, ante la Dirección Regional de Los Ríos del SEA, mediante la cual, el proponente acompaña los antecedentes solicitados en el visto anterior.
4. El Oficio Ordinario Nº 131456 de fecha 12 de Septiembre de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA que *"Imparte instrucciones sobre las consultas de pertinencia de ingreso al sistema de evaluación de impacto ambiental"*.
5. Lo dispuesto en la Ley Nº 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en el D.S. Nº 40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente (en adelante "MMA"), que Aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "RSEIA"), modificado por D.S. Nº 8 de 2014 del MMA; en la Ley Nº 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley Nº 19.880, sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; y en la Resolución Nº 1.600, de 2008, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, con fecha, 8 de febrero de 2018, el señor Cristian Paulsen Dillems, en representación de Inmobiliaria Providencia Ltda., consultó respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del Proyecto "Condominio Krahmer". De

acuerdo a los antecedentes presentados por el Proponente, el Proyecto consistiría en lo siguiente:

- 1.1. La construcción de 250 departamentos distribuidos en dos edificios compuestos de dos bloques de 8 niveles de departamentos así como un noveno piso para bodegas. Adicionalmente considera la construcción de una portería, sala múltiple, enfermería, piscina.
- 1.2. El proyecto se emplaza en un predio de 17.926 m<sup>2</sup>.
- 1.3. Se consideran un total de 249 estacionamientos vehiculares y 125 bicicleteros.
- 1.4. El proyecto se ubica en calle Manuel Montt N°1053, lote 1B Rol 815-30, en la ciudad de Valdivia.
- 1.5. Se contempla la conexión a la red pública de agua potable y alcantarillado de la ciudad, adjuntando el certificado de factibilidad respectivo otorgado por la concesionaria AGUASDECIMA con fecha 09 de enero de 2018.

3. Que, la Ley N° 19.300 indica en su artículo 8° que *"Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse **previa evaluación de su impacto ambiental**, de acuerdo a lo establecido en la presente ley"* (énfasis agregado). Dicho artículo 10 ya citado contiene un listado de *"proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental"*, los cuales son especificados a su vez, en el artículo 3° del RSEIA.

4. Que, para efectos de despejar en la especie si el proyecto "Condominio Krahmer" debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se han tenido a la vista las siguientes tipologías del artículo 3° del RSEIA:

4.1. Que, según lo dispuesto en la letra h) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, requieren de evaluación de impacto ambiental, en forma previa a su ejecución, los *"Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas"*.

Por su parte, el artículo 3°, literal h) del RSEIA precisa que se entenderá los 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:*

*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;*

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

*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; o*

*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"*.

5. Que, al respecto, esta Dirección Regional estima **que el Proyecto "Condominio Krahmer" no debe ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en razón de las siguientes consideraciones:

- 5.1. Que, del análisis efectuado para determinar si el proyecto o actividad consultado se enmarca en las situaciones descritas en el literal h.1.1) del artículo 3 del RSEIA, se puede señalar lo siguiente:

El proyecto corresponde a un proyecto inmobiliario ubicado en la ciudad de Valdivia declarada Zona saturada mediante D.S. N°17/2014 por el Ministerio del Medio Ambiente, sin embargo, éste no considera la construcción de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas, por cuanto se conectarán a la red de agua potable pública y al sistema de alcantarillado concesionado por la empresa AGUASDECIMA, por tal motivo no es aplicable el presente literal de análisis.

- 5.2. Que, del análisis efectuado para determinar si el proyecto o actividad consultado se enmarca en las situaciones descritas en el literal h.1.2) del artículo 3 del RSEIA, se puede señalar lo siguiente:

El proyecto no considera la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas o troncales, ya que enfrenta Calle Manuel Montt que es una vía existente del plan regulador de Valdivia.

- 5.3. Que, del análisis efectuado para determinar si el proyecto o actividad consultado se enmarca en las situaciones descritas en el literal h.1.3) del artículo 3 del RSEIA, se puede señalar lo siguiente:

El proyecto se emplazará sobre una superficie total de 1,8 ha aproximadamente y posee en total 250 unidades de departamentos por lo cual es menor que el umbral establecido en el presente literal de análisis (igual o superior a 7 ha; o igual o superior a 300 viviendas).

- 5.4. Que, del análisis efectuado para determinar si el proyecto o actividad consultado se enmarca en las situaciones descritas en el literal h.1.4) del artículo 3 del RSEIA, se puede señalar lo siguiente:

El proyecto contempla una carga de ocupación de 854 personas y contempla un total de 249 estacionamientos, por tal motivo no supera los límites establecido en el literal de análisis (5.000 personas o con 1.000 estacionamientos).

6. Que, en virtud lo anterior,

#### **RESUELVO:**

1. **Que, el Proyecto "Condominio Krahmer", no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución,** en consideración a los antecedentes aportados por el Proponente y lo expuesto en el considerando N° 5 de la presente Resolución.
2. Que, este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por el señor Cristian Paulsen Dillems, en representación de Inmobiliaria Providencia Ltda., cuya veracidad es de su exclusiva responsabilidad y en ningún caso lo exime del cumplimiento de la normativa ambiental aplicable al Proyecto, ni de la solicitud y obtención de las autorizaciones sectoriales necesarias para su ejecución. Cabe señalar, además, que el presente pronunciamiento no obsta al ejercicio

por parte de la Superintendencia del Medio Ambiente de su facultad de requerir el ingreso del Proyecto al SEIA en su caso, conforme a lo establecido en su Ley Orgánica si así correspondiera.

3. En contra de la presente resolución, podrán deducirse los recursos de reposición y jerárquico, dentro del plazo de cinco días contados desde la notificación del presente acto administrativo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley N° 19.880. Lo anterior, sin perjuicio de los recursos, acciones o derechos que se pueden hacer valer ante las autoridades correspondientes, y de las demás formas de revisión de los actos administrativos que procedan.

**Anótese, notifíquese por carta certificada al Proponente y archívese**



**Alejandra Chaparro Díaz  
Directora Regional (S)  
Servicio de Evaluación Ambiental  
Región de Los Ríos**

ESP/esp

Distribución:

- Cristian Paulsen Dillems, en representación de Inmobiliaria Providencia Ltda.

C.c.

- Superintendencia del Medio Ambiente, SMA.
- Expediente del proyecto "Condominio Krahmer" (16-p-18).
- Oficina de Partes, SEA Región de Los Ríos.